

Møte torsdag den 26. april 2007 kl. 13.10

President: Sigvald Oppbøen Hansen

Dagsorden (nr. 26):

1. Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling (Innst. O. nr. 50 (2006-2007), jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007))
2. Innstilling fra finanskomiteen om lov om endringer i skatteloven mv. (Innst. O. nr. 52 (2006-2007), jf. Ot.prp. nr. 20 (2006-2007))
3. Referat

Val av setjepresident

Presidenten: Presidenten vil gjere framlegg om at det blir valt ein setjepresident for Odelstingets møte i dag – og ser det som vedteke.

Presidenten vil gjere framlegg om Marit Nybakk. – Andre framlegg ligg ikkje føre, og Marit Nybakk er samrøystes vald som setjepresident for dagens møte.

Statsråd Kristin Halvorsen la fram 2 kgl. proposisjonar (sjå under Referat).

Sak nr. 1

Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling (Innst. O. nr. 50 (2006-2007), jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007))

Presidenten: Etter ønske frå finanskomiteen vil presidenten foreslå at debatten blir avgrensa til 1 time og 5 minutt, og at taletida blir fordelt slik på gruppene:

Arbeidarpartiet 20 minutt, Framstegspartiet 15 minutt, Høgre 10 minutt og Sosialistisk Venstreparti, Kristeleg Folkeparti, Senterpartiet og Venstre 5 minutt kvar.

Vidare vil presidenten foreslå at det blir gjeve høve til tre replikkar med svar etter innlegg av hovudtalarane frå kvar partigruppe og fem replikkar med svar etter innlegg frå medlemmer av Regjeringa – innanfor den fordelte taletida.

Vidare foreslår presidenten at dei som måtte teikne seg på talarlista utover den fordelte taletida, får ei taletid på inntil 3 minutt.

– Det er vedteke.

Svein Flåtten (H) [13:12:46] (ordfører for saken): Finanskomiteen har behandlet Ot.prp. nr. 16 om ny lov om eiendomsmegling og avgitt den innstillingen som vi skal debattere her i dag. Hovedhensynet og formålet med lovforslaget er ønsket om en sikrere, mer ordnet og mer effektiv omsetning av eiendom. Alle partier er i hovedsak enige om at kravene til økt kompetanse i bransjen er viktig, og slutter seg i hovedsak til Regjeringens forslag til utdannings- og kompetansekrav. Dette mener da også bransjen selv er en riktig utvikling, og økte krav vil være

nyttig for alle parter innen eiendomshandel. Det er også langt på vei enighet i komiteen om en rekke tiltak som gir forbrukerne bedre rettsvern og forbedrede rettigheter.

På en del områder skiller imidlertid partiene lag i sine merknader og forslag. Jeg skal redegjøre nærmere for Høyres standpunkter, som også i stor utstrekning er synspunktene fra en samlet opposisjon.

Bakgrunnen for dette lovforslaget er den offentlige utredningen NOU 2006:1 om eiendomsmegling. Allerede i denne utredningen var det en rekke dissenser, så vel i lovutvalget som i høringsuttalelsene. Dette burde tilsi varmsomhet i forhold til de utfyllende forskrifter, slik at hovedhensynet med loven, nemlig hensynet til en sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom, også bibeholdes under forskriftsutformingen. Et eksempel på forskriftsutforming som ikke lever opp til lovens hovedhensikt, har vi allerede sett i forskriften om 24-timers akseptfrister – en forskrift som kompliserer mer enn den gjør omsetning av boliger mer ordnet og effektiv.

Når det gjelder lovens formål, er det ingen uenighet i komiteen om dem, heller ikke om at begge parter skal få en uhildet bistand. Men det må ikke svekke det faktum at det er oppdragsgiveren som engasjerer en mellommann for sitt salg, og at det er mellom disse to parter salgsoppdraget inngås. Det er derfor viktig at skjønnsutøvelsen ved forskriftsutformingen ikke forrykker denne balansen. En slik forrykning finnes klart i de utstrakte forskriftsfullmakter som lovforslaget anviser.

Når det gjelder lovens virkeområde, har det kuriøse skjedd at regjeringspartiene i komiteen ytterligere har innskrenket lovens fravikelighet relativt dramatisk under komiteehandlingen ved sitt endringsforslag til § 7-4 første ledd. Dette medfører at avtalefriheten blir betydelig innskrenket i forhold til forslaget fra Regjeringen. Det er derfor opposisjonen som fremmer Regjeringens opprinnelige forslag, som i en viss grad opprettholder avtalefriheten.

Regjeringspartienes endringsforslag vil føre til at det ikke vil bli mulig å avtale forskuddsbetaling ved eiendomshandler i forbrukerforhold. Dette er et grovt brudd på den avtalefrihet som er en nødvendighet for en effektiv omsetning av boliger. Det kan medføre at enkelte boligselgere på grunn av økonomi og andre forhold kan få problemer med å kunne inngå oppdrag om salg av sin bolig. Det har vakt stor bekymring på bransjehold at regjeringspartiene ved å ta vekk avtalefriheten i § 7-4 første ledd i realiteten skulle innføre en «no cure, no pay»-løsning for eiendomssalg, dvs. at meglere ikke får betalt, ikke får godtgjort sine utgifter, hvis handel ikke kommer i stand. Og det er lett å forstå at bransjen kan ha oppfattet det slik. Loven, slik den nå ligger og vil bli vedtatt, er blitt meget uklar på dette sentrale området. Det må posisjonspartiene bære ansvaret for.

Etter saksordførerenes oppfatning er imidlertid bransjens oppfatning ikke riktig lovforståelse. Meglere vil fortsatt i medhold av § 6-4 punktene 4 og 5 kunne avtale hva oppdragstakeren kan kreve om handel ikke kommer i stand. Dette kombinert med at det er anledning til å avtale kort tidsrom for avtalens varighet, uansett resultat, gjør at

man etter min oppfatning har fullt krav på kompensasjon når handel ikke kommer i stand, uavhengig av at § 7-4 første ledd er gjort ufravikelig. Men jeg understreker: Det er en stor usikkerhet i bransjen, og jeg vil be om at representantene for regjeringspartiene i sine innlegg bekrefter den forståelsen av sammenhengen i lovforslaget, slik det foreligger, som jeg har gjort rede for. Alternativt anbefaler jeg forslagene nr. 1 og 3 fra opposisjonen, som rydder enhver tvil av veien, ved at de gir partene avtalefrihet.

Når det gjelder organiseringen av eiendomsmeglervirksomheten, er komiteen enig om viktigheten av å heve kompetansen ved å ha en fagansvarlig i hvert eiendomsmeglingsforetak. Høyre mener imidlertid at de praktiske begrunnelser fra lovutvalget og fra bransjen om mangelen på meglere, særlig på mindre steder, er et viktig argument. Overgangsreglene må derfor være godt praktikable. Det gjelder også kravene til realkompetanse i forhold til overgangsreglene og ikke minst i forhold til hvilke oppgaver medhjelpere skal kunne utføre. Jeg merker meg spesielt at det er Høyre – og ikke Senterpartiet i regjeringsposisjon – som må understreke at det også må tas hensyn til de mer gravgrendte strøk når det gjelder eiendomsomsetning. All eiendomsomsetning foregår ikke i aksene Oslo vest–Grünerløkka.

Så litt om meglernes uavhengighet. Høyre går imot at eiendomsmeglere ikke skal kunne organisere sin virksomhet og bruke andre tjenesteytere som underleverandører, slik at kunden får et bedre totaltilbud. Vi mener det vil redusere kundens kostnader, det vil skjerpe konkurransen i bransjen, og det vil bidra til lovens formål og hensikt om at omsetningen foregår ordnet og effektivt. Eksempelvis er det etablert et tett samarbeid mellom meglere og større bankallianser eller finanskonsern som sikrer gode og fullverdige tjenester for kundene. Det er også rimelig at eiendomsmeglere skal ha dekket inn disse kostnadene, og ha en rimelig fortjeneste. Dette er en helt utakseptert forretningsmetode i stort sett alle bransjer som ingen setter spørsmålsteget ved. Høyre mener imidlertid at det skal opplyses fra eiendomsmegler om at slike samarbeidsavtaler finnes.

Når det gjelder selve megleroppdragets innhold, vil Høyre understreke at avtalefrihet må være det prinsipielle utgangspunkt for om lovregulering av økonomiske avtaler mellom to parter er nødvendig. Dette må selvsagt gjelde også ved omsetning av eiendom. Regjeringen sier også selv i proposisjonen at det må tungtveiende hensyn til for at avtalefriheten skal begrenses. Men dette følger de ikke opp i tilstrekkelig grad i sitt forslag, og regjeringspartienes representanter i komiteen innskrenker det ytterligere, hvilket betyr at opposisjonspartiene har vært nødt til å gjenta Regjeringens opprinnelige forslag for å ivareta avtalefriheten.

Høyre mener at den vanlige norske forbruker er godt i stand til å inngå økonomiske avtaler også innen eiendomshandel, og at det ikke er behov for slik detaljering som fremgår både av loven og – ikke minst – ved den adgangen til utstrakt forskriftspraksis som det legges opp til. Vi vil derfor gå imot § 7-2 femte ledd, som legger opp til denne praksisen. Høyre mener også at det er unødvendig

forbrukervern at oppdragstaker skal skrive spesifisert regning etter avsluttet oppdrag, når det er avtalt provisjonsbetaling. Ingen andre bransjer i dette landet har tilsvarende reguleringer av sin virksomhet. Også her innføres spesialregler og en stigmatisering av en spesiell bransje som er uforenlig med lovens formål. Under høringen kunne heller ikke Forbrukerombudets representant gi noen fornuftig forklaring på hvilken nytte dette skulle ha, sett fra forbrukernes ståsted. Også dette forslaget vil vi gå imot.

Av avtalefriheten følger også at innskrenkninger i avtaler om progressiv provisjon ikke bør forbyes, slik Regjeringen legger opp til. Forbrukere vil selv ofte kjenne prisen på sin eiendom, og der hvor prisen kan være usikker, eller markedet er dårlig fungerende, vil progressiv provisjon kunne være en god løsning for selger for å fremskynde eller stimulere til salg. Flertallet i lovutvalget gikk da også inn for at dette må være tillatt. Vi går også imot dette forslaget i § 7-2 første ledd.

La meg avslutningsvis si at mye av det som foreslås i loven, er nyttig både for forbrukere og for bransjen og kan bidra til lovens målsetting. Så er da også komiteen på mange områder enig. Men en del av forslagene går i gal retning på viktige områder, som partenes frihet til å inngå økonomiske avtaler.

Eiendomsbransjen og eiendomsmeglere er et yndet tema for dagspressen når det gjelder boligpriser, meglerhonorarer og andre forhold. Det man ofte glemmer, og det Regjeringen og ikke minst regjeringspartiene synes å ha glemt, er at boligomsetning foregår hver dag over hele landet på svært mange små steder, og det er svært lite glamour forbundet med dette. Det er rett og slett en virksomhet som er nødvendig for at samfunnet skal fungere og hjulene skal gå rundt. Vi kan også se av klagenemndsbehandlingen at det ikke er voldsomt mange klager.

Som lovgiver er det nødvendig å ha en strengt objektiv tilnærming til dem som skal leve med og av loven, og med resultatene av den. Slik sett synes jeg Regjeringen har begått unødvendige feilsteg i denne saken. Regjeringspartiene i komiteen har bidratt ytterligere.

Jeg tar opp de forslag som Høyre har fremmet alene eller sammen med andre, og tillater meg nok en gang å anbefale særlig våre forslag nr. 1 og 3, som er Regjeringens egne forslag, og som ville gitt en mer ryddig og oversiktlig lov for både forbrukerne og bransjen.

M a r i t N y b a k k hadde her overtatt presidentplassen.

Presidenten: Representanten Svein Flåtten har tatt opp de forslagene han refererte til.

Det blir replikkordskifte.

Alf E. Jakobsen (A) [13:22:38]: Mindretallet ønsker å beholde en ordning med såkalt progressiv provisjon – eller aggressiv provisjon, som jeg ønsker å kalle det. Det vil si at mekleren tjener mer i form av stigende provisjonssats ved høyere pris som oppnås i forhold til innslagspunktet. I verste fall kan dette gi mekleren veldig sterke incentiver for å få en lav prisvurdering, for å tjene

mest mulig på et salg. Det er ikke tvil om at det i alle fall normalt er meklere som har den største kompetansen på boligområdet.

Jeg vil spørre saksordføreren om en slik betalingsform er forenlig med at meklere skal fungere som en uavhengig mellommann for kjøper og selger. Ser saksordføreren at dette kan skape spekulasjoner om sterk egeninteresse i at prisen blir høyest mulig over den prisvurderingen som settes? Hva skal være i fokus hos meklere? Skal det være han selv, eller skal det være kjøper/selger? Er det ikke nok at det allerede er en ordning med flat prosentsats ved provisjons salg?

Svein Flåtten (H) [13:23:48]: Når jeg hører spørrens inngang til dette spørsmålet, hvor man kaller provisjonen aggressiv, hvor man først begynner å snakke om meklers inntekter, osv., så lurer jeg av og til på om vi er ved kjernen i en del av de forslagene som foreligger fra posisjonspartiene i denne saken.

Ja, meklere skal være en uavhengig mellommann. Men som jeg sa i mitt innlegg, vi må ikke ha lovregler eller forskrifter som gjør at ikke meklere først og fremst skal oppfylle sin avtale – en avtale med selgeren, en avtale mellom to parter. Kjøperen er ikke en del av denne. Progressiv provisjon kan svært ofte på steder hvor det kan være vanskelig å selge, være en fordel for selgeren. Litt vanskelig omsettelige objekter kan på den måten lettere bli solgt. Det er faktisk en del som har behov for denne tilnærmingen, hvis man har prøvd mye annet.

Heikki Holmås (SV) [13:25:22]: Jeg må innrømme at jeg finner ingen logikk i representanten Flåtten's svar på det forrige spørsmålet.

Men jeg tenkte jeg skulle gå dypt inn i det som er selve kjernen i det jeg oppfatter at Høyre snakker om her, nemlig et ordnet og effektivt boligmarked. Da tenker jeg som så at hvis jeg skal gå dypt inn på representantens side av streken, ville det logiske være å se på meglertjenester som en transaksjonskostnad i selve boligomsetningen. Hele poenget er at med de tiltakene regjeringssiden og regjeringsspartiene iverksetter her nå, kommer vi til å få mer åpenhet rundt prisdannelsen, nettopp gjennom at meklere må vise hva de tjener, og hvilket arbeid de gjør. Vi vil dempe prisutviklingen gjennom å skjerpe reglene for progressiv progresjon. I det hele tatt vil vi redusere transaksjonskostnadene i boligmarkedet, og dermed få en mer effektiv boligomsetning.

Er det ikke stikk i strid med Høyres politikk, det de nå foreslår?

Svein Flåtten (H) [13:26:32]: Nei, det er det overhodet ikke. Det er nettopp de punktene vi har gått imot, som vil gjøre omsetningen vanskelig. Jeg tror vi må ha den avtalefriheten som det var lagt opp til av Regjeringen, nettopp for at partene skal få ordnet dette effektivt. Posisjonspartiene har innskrenket dette, ikke minst i det som jeg tok opp i mitt hovedinnlegg, at det ikke skal være tillatt med forskuddsbetaling. Det er vi i og for seg ikke imot. Men når det videre vises til en usikkerhet om hvorvidt man i

det hele tatt skal få betalt for prosjekter som ikke blir noe av, altså salg som ikke blir gjennomført, har komiteen utført en dårlig jobb – hvis dette ikke blir avklart – som gjør at det slett ikke blir noen ordnet og effektiv omsetning.

Alf E. Jakobsen (A) [13:27:51]: Mindretallet og saksordføreren har viet betydelig oppmerksomhet til 24 timers akseptfrist ved boligformidling, for å vise eksempler på forskrifter som kompliserer omsetningen av boliger. Jeg har lyst til å spørre saksordføreren: Hva har mindretallet gjort for å kjøle ned budprosessen i en startfase? Opptil flere partier som utgjør mindretallet, har sittet i regjering og dermed hatt rikelig anledning til å ta tak i denne problemstillingen. Jeg har ikke greid å fange opp at forrige regjering har gjort store anstrengelser for å drive aktiv klimapolitikk i et brennhett boligmarked.

Svein Flåtten (H) [13:28:41]: Jeg er ikke sikker på om det trengs så veldig mye aktiv klimapolitikk i dette markedet. Jeg tror det er slik, som jeg sa i mitt hovedinnlegg, at deler av markedet – relativt små deler, de som befinner seg her i byen – kanskje er utsatt for en viss klimatrussel. Men utover det tror jeg ikke at 24-timersregelen har hatt noen særlig innvirkning utover i landet, og for så vidt heller ikke her i byen.

Meningen min med å ta frem dette eksempelet er nettopp å vise hvor galt det kan gå når vi gir utstrakte forskriftsfullmakter i en lov. Plutselig reagerer Regjeringen på avisoppslag om et marked som ofte er gjenstand for dette. Så kommer det forskriftsendringer som verken selgere, kjøpere eller noen i det hele tatt er tjent med.

Presidenten: Replikordskiftet er omme.

Alf E. Jakobsen (A) [13:30:05]: Innstillingen fra finanskomiteen om lov om eiendomsmeikling, som vi behandler i dag, er viktig både i et forbrukerperspektiv og for bransjen som sådan. Viktige nye trafikkregler innenfor eiendomsmeikling vil med dette komme på plass. I forkant har det vært en særdeles grundig prosess i dette arbeidet over lang tid, før proposisjonen ble oversendt Stortinget.

Etter at proposisjonen kom fra Regjeringen, har det vært mange skriftlige innspill og en muntlig høring.

Etter mitt syn har Regjeringen foretatt en nødvendig oppstramming, og ikke minst opprydding, i forhold til eksisterende lovgivning. Regjeringen har på en balansert måte maktet å ha forbrukerfokus, dvs. fokus på kjøpers og selgers interesser. Det må være et krav at begge disse partene er sikre på at de får god rådgivning og ikke minst uholdt bistand fra aktørene i eiendomsmeiklingsbransjen.

I denne bransjen – som i flere andre bransjer – er det dessverre negative eksempler der useriøse er med på å skaffe de seriøse i eiendomsmeiklingsbransjen et dårlig rykte. I likhet med mange andre stortingsrepresentanter både i og utenfor finanskomiteen har jeg fått mange henvendelser fra folk som har hatt mindre positive opplevelser i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Det er viktig at vi har balanserte utdannings- og kompetansekrav, samtidig som vi sørger for å ha et helhetlig regelverk som gir seriøsitet og ryddighet.

Jeg vil benytte denne talerstolen til å slå fast at de fleste som driver med eiendomsmegling, er seriøse og har god kundefokusering. Det må derfor være i alles interesse at useriøse som driver i bransjen, lukes ut. De dårlige eksemplene, som ikke minst fokuseres i media, setter bransjen i vanry, og det fører til usikkerhet hos aktuelle kjøpere og selgere om alt har gått riktig for seg.

Målet med en ny lov om eiendomsmegling må være flerdelt. Selgere og aktuelle kjøpere – som forbrukere – skal føle trygghet for at de får uhildet bistand. Den seriøse delen av bransjen må føle at det lages kjøperegler som medfører at også de får en klarere og bedre plattform for å bistå kunden på en riktig og god måte.

Så langt jeg kan se, føler jeg at bransjen og de som skal ivareta forbrukerinteressene, i de fleste av hovedspørsmålene har et sammenfallende syn på hvilke hensyn som må ivaretas i utformingen av en ny lovgivning.

Så er det heller ingen grunn til å legge skjul på at det, slik saksordføreren redegjorde for, er uenighet om enkeltspørsmål. Det skulle bare mangle, all den tid det er ulike hensyn som skal balanseres opp mot hverandre. Det er hensynet til bransjen og deres ønsker – de vil naturlig nok ha mest mulig frihet – og til forbrukerne, som vil ha sikkerhet for at de får det de betaler for. Som om ikke dette er nok, kan det være slik at utdannings- og kompetansekrav isolert sett i enkelte sammenhenger kan øke prisen for eiendomsmeklertjenester, men i forhold til totaliteten er det funnet fram til gode løsninger som gagnar brukerne.

Vi bør huske på at kjøp og salg av bolig ikke akkurat er noen dagligdags handel i butikken på hjørnet, for de aller fleste av oss. Vi gjør det i beste fall et par ganger eller mindre i løpet av livet.

Når det gjelder flertallet, bestående av Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, er vi godt fornøyd med Regjeringens framlegg. Den har gjort en viktig og framtidsrettet forbedring av eksisterende lovverk.

På ett område ønsker flertallet å styrke Regjeringens lovforslag, og det gjelder absolutt forbud mot forskuddsbetaling. Regjeringen legger som kjent opp til at det generelt skal være forbud mot forskuddsbetaling, og det støtter vi fullt opp om. Videre legger Regjeringen opp til at det etter avtale kan gjøres unntak. Komiteens flertall, Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, ønsker å gå litt lenger, av forbrukerhensyn, ved at det skal være absolutt forbud mot forskuddsbetaling. Dette var som kjent, et mindretallsforslag i Eiendomsmeglingslovutvalget. Ikke minst ser Forbrukerrådet dette som en god løsning for å sikre reell mulighet for å utøve tilbakeholdsrett.

Det er kommet innspill – det nevnte også saksordføreren i sin innledning – om at § 7-4 første ledd med flertallets ordlyd ikke er dekkende for det forholdet at oppdragstakers krav på vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand, bl.a. dekker den ikke spørsmålet om hva oppdragsgiveren har krav på dersom handel ikke blir en realitet. Jeg vil i det følgende presisere at § 7-4 første ledd

omhandler ett spørsmål, og det er *når* mekleren kan kreve vederlag – altså tidspunktet.

Det er lovforslagets § 6-4 første ledd nr. 4 om oppdragsavtalen som skal regulere hva som er oppdragsgiverens vederlag, og ikke minst hva oppdragstakeren kan kreve dersom handelen ikke kommer i stand. Denne fortolkningen har vi også fått bekreftet av departementet, som vi forholder oss til. Dersom det skulle være behov for presiseringer, har forvaltningen en veiledningsplikt, og jeg er ganske sikker og trygg på at departementet vil ivareta den.

Når det gjelder mindretallet i komiteen, har saksordføreren redegjort for deres syn. De har på mange måter trukket i en litt annen retning enn flertallet innenfor veldig mange områder. Fra flertallets side valgte vi en sterk forbrukerfokusering da det stod mellom valget av hvilke interesser som skulle stå sterkest. Det er vi faktisk stolte over.

Samtidig må jeg legge til at vi har vært opptatt av at bransjen som sådan fortsatt skal kunne utøve sin virksomhet på en god og forutsigbar måte.

Mindretallet vil fortsatt ha et opplegg med progressiv provisjon, dvs. at meklers honorar regnes ut fra en gradvis økende prosentsats i takt med økende salgssum. Dette systemet gir mekleren en direkte økonomisk interesse i salgssummen for eiendommen, da det vil være avgjørende for vederlagets størrelse. Dette er etter flertallets mening ikke forenlig med den frie og uavhengige stilling som meklere bør ha for å ivareta interessene til kjøper og selger. En slik ordning kan også skape spekulasjoner om forholdet mellom mekler og eventuell takstmann. Riktig eller galt, jeg synes det er viktig å rydde bort grunnlaget for slike spekulasjoner. Jeg ser at saksordføreren ikke liker at flertallet fokuserer på dette forholdet.

Mindretallet ønsker tilbakeholdenhet når det gjelder bruk av forskrifter. Som eksempel viste saksordføreren til forskrift om 24-timers akseptfrist ved boligformidling etter nåværende lov, som videreføres i forskrift til ny lov.

Flertallet vil peke på at 24-timersregelen er utformet etter mønster av – jeg vil presisere det – retningslinjer som ble etablert av eiendomsmeglingsbransjen og advokatbransjen i samarbeid med forbrukermyndighetene i 2001. Finansministeren har prisverdig nok antydning at det også er naturlig å se på denne endringen i regelverket når den har fått virke en tid. Noen kaller det for vingling. Jeg vil si at statsråden her utøver forsvarlighet, uten å ri kjepphester. Det ville som sagt være interessant å få vite hva mindretallet har gjort eller mener må gjøres for å kjøle ned galopperende budrunder, da flere fra mindretallet har vært i statsrådsposisjon i foregående regjering.

Jeg viser til at bl.a. forbrukerombudet lenge har savnet en slik forskrift som kjøler ned tempoet i budprosessen, og understreker at det ikke minst er i startfasen av en budprosess at alle parter har behov for tid til å omrø seg.

I det nye lovforlaget er det viktig å peke på at det er lagt til rette for økt prissammenligning mellom eiendomsmeglingsforetakene. Det må og skal være mulig å ha anledning til å sammenligne pris, selv om en eksempelvis har valgt provisjon som betalingsform.

Mindretallet vil ikke at det skal skrives regning når provisjon er valgt som betalingsform. Flertallet ønsker at det skal skrives regning, uansett valg av betalingsform. Dette er, sammen med mest mulig åpenhet, viktig for prisbevisstheten, sett ut fra forbrukerhensyn.

Når det gjelder senere forskriftsutforming, bør bransjen og forbrukerorganisasjoner kjenne sin besøkelsestid og ha en god dialog med departementet, slik jeg ser at statsråden oppfordrer til.

Med dette anbefaler jeg at Odelstinget slutter opp om flertallsinnstillingen fra komiteen.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Ulf Leirstein (FrP) [13:40:42]: Det er mye man kunne gripe fatt i. Det er en del områder vi er uenige om. Men jeg har lyst til å ta opp dette med innsyn i budjournalen, som representanten Jakobsen for så vidt ikke kom inn på i innlegget sitt.

I proposisjonen står det at kjøper uoppfordret bør gis innsyn i budjournalen ved at den skal legges ved kjøpekontrakten. Det vil man håndtere gjennom forskrifter, blir det sagt i proposisjonen.

Under arbeidet med dette forslaget fikk komiteen bl.a. en uttalelse fra Datatilsynet, som har noen betenkeligheter ved at man automatisk skal sende ut denne budjournalen med oppgjøret. Datatilsynet viser bl.a. til personvernlovgivningen i Norge, og har uttrykt betenkeligheter ved det.

Deler representanten Jakobsen Datatilsynets vurdering av hvordan dette vil kunne slå ut? Og er man enig i at her bør kanskje Regjeringen gå litt varsomt fram i hvordan man håndterer dette, også i forskriftssammenheng senere?

Alf E. Jakobsen (A) [13:41:42]: Flertallets utgangspunkt for å gjøre det vi gjør, er å ha mest mulig åpenhet for kjøperen. Jeg legger ikke skjul på at det i denne bransjen – riktignok fra et mindretall – har vært en del spekulasjon på dette området. Jeg greier ikke å se at det skal være noe negativt at kjøperen får innsyn i budjournalen. Dette er voksne folk, og jeg tror ikke at dette er noe som brukes som lektyre som sendes rundt i hele nabolaget. Jeg deler ikke den bekymringen som Datatilsynet har lagt opp til. Jeg mener det er fullt lovlig å gjøre det som er foreslått i proposisjonen.

Svein Flåtten (H) [13:42:43]: La meg først få takke representanten Jakobsen for at han har klaret opp i de problemene som forelå når det gjelder forskuddsbetaling kontra prosjekter som ikke blir gjennomført. Jeg oppfatter at det nå bør være klart.

Så til mitt lille spørsmål. Representanten sier i sitt innlegg at de rød-grønne går inn for at det skal skrives regning, selv om salget skjer på provisjonsbasis. Nå går jeg ut fra at han ikke mener at det skal skrives regning, for det må man jo uansett gjøre, men at han snakker om timespesifikasjon, selv om man har avtalt en fast pris. Selv forbrukerombudet syntes at dette var et merkelig forslag til

praksis, og kunne ikke forklare hva som var nyttig ved det.

Mitt spørsmål er: Er dette en praksis som de rød-grønne ønsker å gjennomføre videre i norsk næringsliv?

Alf E. Jakobsen (A) [13:43:43]: La meg først si at jeg tror det er viktig for konkurransen i eiendomsmeklingsbransjen at det er mest mulig åpenhet, og at forbrukerne er prisbevisste. Det er rett og slett et grunnlag for å kunne sammenligne ulike meklere i bransjen. Innenfor noen områder er det jo den samme praksis advokatene bruker. Jeg kan ikke skjønne og begripe at det skulle være så negativt at de må synliggjøre hva de har brukt av tid. Det er med på å gjøre forbrukerne mer prisbevisste. Etter min mening er den oppryddingen som er blitt gjort, nødvendig av hensyn til brukerne. Og da skal vi ta forbrukerhensyn.

Presidenten: Flere har ikke bedt om ordet til replikk.

Ulf Leirstein (FrP) [13:45:08]: La meg aller først få lov til å takke saksordføreren for den jobben han har gjort i denne saken, og for saksordføreren innlegg. På mange måter har saksordføreren, som er fra Høyre, også oppsummert de mindretallsforslagene som Fremskrittspartiet er med på.

Når Odelstinget i dag behandler lov om eiendomsmegling, konstaterer Fremskrittspartiet at utgangspunktet for foreslåtte lovendringer er noe vi deler. Det er ønskelig at man har fokus på forbrukerne, og at man sikrer forbrukernes interesser. Som mange stadig påpeker: Det å kjøpe en bolig er kanskje den største investeringen man foretar seg i livet, og det å selge en bolig er for mange en krevende prosess.

Vi har dessverre gjennom de siste årene sett enkeltteksempler, med den lovregulering som gjelder pr. dato, på at enkeltaktører innenfor bransjen har opptrådt på en måte som har svekket tilliten til bransjen som helhet. Vi har også erfart at enkelte selgere og kjøpere av bolig opplever at dagens lovverk er mangelfullt.

Fremskrittspartiet har valgt å lytte til Forbrukerombudet og Forbrukerrådet, som gjennom godt arbeid har vært talerør for forbrukerne, og som gjennom sitt bidrag overfor sentrale myndigheter har bidratt til å sette søkelyset på enkelte endringer som anses som nødvendige. Men Fremskrittspartiet har også valgt å lytte til bransjen selv. Det er ikke slik at fordi noen innenfor bransjen tydeligvis har opptrådt på en klanderverdig måte, så skulle det diskvalifisere hele bransjen fra å ha meningsfylte bidrag til debatten om ny eiendomsmeulingslov. Tvert imot tror jeg de fleste selgere og kjøpere av bolig opplever sitt møte med en eiendomsmegler som positivt. Det omsettes boliger i et rekordtempo, og det har vel aldri vært omsatt flere boliger i Norge enn det vi har opplevd de siste årene. Bransjen får tross alt meget gode skussmål fra de aller fleste av oss som enten selger eller kjøper bolig.

Fremskrittspartiet opplever at interesseorganisasjonene til eiendomsmeulerne og eiendomsmeulingskontorene er opptatt av å få til spilleregler som ivaretar både forbru-

kerne og bransjen, og av at man skal få til et godt fungerende marked.

Fremskrittspartiet mener at det engasjement som er blitt vist i denne saken, er meget positivt fra begge sider av interessefeltet. Det viser vel på en god måte at her er det ikke de store interessekonfliktene, men at de som ivaretar bransjen, og de som ivaretar forbrukerne, har mange felles synspunkter.

På mange områder har finanskomiteen valgt å legge fram en innstilling som er enstemmig. Fremskrittspartiet har sluttet seg til lovforslag på områder hvor alle parter mener det er behov for endringer. Dette gjelder bl.a. forslag om å bedre kvalitet og kompetanse i bransjen. Men Fremskrittspartiet har vært opptatt av at det må legges opp til romslige overgangsordninger for kravene om en fagansvarlig for hver enkelt filial og en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Årsaken til at vi gjennom merknader har påpekt behovet for romslige overgangsordninger, begrunner vi med at det pr. dato vil være mangel på meglere med tilstrekkelig utdannelse og godkjenning. Fremskrittspartiet anser det fornuftig at ansatte innenfor bransjen skal få tid til å konvertere sin realkompetanse, og ved romslige overgangsordninger sikrer vi også at alle deler av landet vil oppleve overgangen på en grei måte. Derfor må kravene iverksettes på en slik måte at man faktisk kan få gjennomført dette på en god måte som sikrer smidighet.

Fremskrittspartiet har valgt å gå imot enkelte forslag, og jeg ønsker å benytte resten av mitt innlegg til å framheve de lovforslag vi ikke er helt fornøyd med. Jeg ønsker også å kommentere de øvrige merknader i innstillingen som Fremskrittspartiet står bak.

For Fremskrittspartiet er prinsippet om avtalefrihet sterkt. Når to eller flere parter på frivillig grunnlag ønsker å inngå lovlig avtaler, må det prinsipielle være at dette må partene få lov til, uten innblanding fra myndighetene og uten lovregulering som hindrer partene i å inngå avtaler som de selv vurderer som fornuftige. Fremskrittspartiet har troen på at myndige mennesker selv kan klare å ivareta sine interesser ved inngåelse av avtaler.

Dette leder meg over til flertallets innstilling når det gjelder utstrakt forskriftspraksis for regulering av vederlagsforholdet. Fremskrittspartiet legger avtalefriheten til grunn og anser det tilstrekkelig med valg mellom provisjonsbetaling eller betaling etter timepris, slik det foreslås i lovteksten.

Et annet krav i proposisjonen er at man skal pålegge megler å skrive detaljert timeforbruksspesifikasjon etter avsluttet oppdrag, når det er gjort avtale om provisjonsbetaling. Dette anser vi som et meget uklokt krav. Hvis man på frivillig grunnlag har inngått avtale om provisjonsbetaling for oppdraget, er det ingen hensikt med krav om en slik detaljert spesifikasjon. Dette vil også kunne lede til at man får en diskusjon mellom oppdragsgiver og megler om den provisjonsbetalingen man faktisk har avtalt på forhånd. Hvilken informasjonshensikt en slik spesifikasjon skal ha, har vi vanskelig for å se.

I proposisjonen foreslås det også forbud mot progressiv provisjon. Som sagt mener Fremskrittspartiet at avtalefriheten må veie tungt, og det å forby selgeren av en bo-

lig å inngå avtale om progressiv provisjon er altfor drastisk. For mange som skal selge bolig, vil det være ønskelig å kunne inngå slike avtaler, og vi ser ingen grunn til at man skal gripe inn i avtalefriheten med et lovforbud.

Et annet forslag Fremskrittspartiet er imot, er at meglere ikke skal kunne benytte andre tjenesteytere i sitt arbeid, og få betalt for dette. Ved utøvelsen av megleroppdrag vil det ofte være behov for tilleggstjenester, som tilstandsrapporter, takster, forsikring, finansiering, fotografering mv. Etter vår oppfatning fungerer dette med tilleggstjenester bra i dag, og vi ser da ingen grunn til strengere lovregulering. Ved at man tillater dette som det fungerer i dag, mener vi dette gir oppdragsgiveren en bedre service. Man oppnår mest sannsynlig mer konkurransedyktige priser, da slike tilleggstjenester tilbys i en totalpakke til oppdragsgiveren og bransjen har systemer for dette på plass. Det er f.eks. slik at meglere i dag har framforhandlet gunstige annonseavtaler som den enkelte forbruker vanskelig kan oppnå selv. Etter Fremskrittspartiets oppfatning bør det være tilstrekkelig at oppdragsgiveren gjøres oppmerksom på at megleren får vederlag for tilleggstjenestene.

La meg avslutningsvis kommentere proposisjonens omtale av innsyn i budjournal og kravet om at budjournal automatisk skal vedlegges kjøpekontrakten. Det er i dag full innsynsrett for kjøpere og full innsynsrett, minus budgiveres navn, for alle budgivere. Hensynet til kjøper og interessentenes behov for innsyn er derved ivaretatt. Hvis man nå skal pålegge automatisk utsendelse av budjournal, så reiser det noen spørsmål som Fremskrittspartiet mener departementet i liten grad har vurdert i proposisjonen. Fremskrittspartiet er glad for at Datatilsynet har kommet med en uttalelse om dette. Jeg henviser derfor til merkningen på side 40 i innstillingen, og jeg refererer fra Datatilsynets uttalelse, som er gjengitt i merkningen:

«Datatilsynet er av den oppfatning at prinsippet bør være at den som har behov for innsyn i budjournalen kan kreve å få slik informasjon. Dette er i tråd med reglene om innsyn i personopplysningslovens § 18 som bygger på at innsyn må kreves etter behov. Utlevering av personopplysningene som fremgår av budjournalen kan betraktes som overskuddsinformasjon dersom huskjøperen faktisk ikke har mistanke om uregelmessigheter i budrunden eller har andre gode grunner til slik informasjon. Dette er ingen god løsning sett hen til personvernet.»

Videre sier Datatilsynet i sin uttalelse:

«Datatilsynet finner det naturlig at eventuelle mangler med reglene som de er i dag må utredes og problematiseres i større grad, dersom krav om innsyn i journal skal gjøres om til informasjonsplikt om personopplysningene i journalen.»

Jeg håper at finansministeren også merker seg denne klare uttalelsen fra Datatilsynet, og at departementet tar dette med seg i det videre arbeid når det gjelder forskriftene.

Fremskrittspartiet mener at man nå på flere områder får en god lov og et godt grunnlag for å sikre et velfungerende marked på dette området. Vi er godt fornøyd med at

flere av de viktige lovendingene er i tråd med innspill fra store deler av bransjen og forbrukernes interesseorganisasjoner. Fremskrittspartiet synes allikevel at enkelte endringer går langt i å stemple forbrukerne som individer som trenger lovbeskyttelse mot sine egne muligheter til å inngå frivillige avtaler. For oss i Fremskrittspartiet er avtalefriheten viktig, og det er årsaken til at vi går imot enkelte forslag som Regjeringen har framsatt.

For øvrig vil jeg henvise til de merknader vi har skrevet, og de forslag som Fremskrittspartiet står bak.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Torgeir Micaelsen (A) [13:53:48]: Jeg er også for avtalefrihet, det tror jeg de fleste partiene i Norge er, men en viktig forutsetning for å ha avtalefrihet er at man har noenlunde likeverdige parter. Jeg har, i likhet med mange andre i salen, merket meg at Fremskrittspartiet nå er den fremste forsvaren for såkalt progressiv, eller aggressiv, provisjonsgodtgjørelse. Det jeg stusser litt på, er at en eiendomsmegler ofte – det er sikkert representanten Leirstein enig i – har mye mer greie på eiendomsmarkedet enn en vanlig forbruker, slik som meg selv, som kanskje skal selge én eller to boliger i løpet av et helt liv. Og når det ikke er en balanse i dette forholdet, oppstår ofte problemet. Vi har dessverre eksempler på at eiendomsmeglere for å få mer penger i kassa har satt antatt salgsverdi lavere enn den reelle, høyere verdien i markedet. Nå rydder vi opp i dette.

Spørsmålet mitt til representanten Leirstein er: Hvis regelverket fortsatt skulle vært slik det er i dag, hvordan vil Fremskrittspartiet at vanlige folk som ikke har all verdens greie på eiendomsmarkedet, skal sikre seg mot den type useriøse aktører som dessverre finnes i markedet i dag?

Ulf Leirstein (FrP) [13:54:59]: Jeg føler at noe av utgangspunktet til spøreren er at man tror at de aller fleste innenfor denne bransjen faktisk har et lite svin på skogen. Det er jo ikke slik de fleste opplever hverdagen i møte med meglere. De aller fleste er veldig godt fornøyd. Det tror jeg også spøreren er helt enig i. Det betyr også at så lenge folk er fornøyd, må vi ha tiltro til at såkalte vanlige folk faktisk setter seg inn i dette, og har en oppfatning av, etter at transaksjonen er avsluttet, om man er fornøyd eller ikke. De aller fleste er fornøyd. Noe av vårt poeng er at når man i dag har mulighet for å ha progressiv provisjon, er det altså noen som ønsker å avtale det med megleren sin, for kanskje, i enkelte deler av landet, å ha lettere for å få solgt sin bolig. Den muligheten mener vi man skal ha lov til å ha. Vi har stor tiltro til at vanlige folk faktisk klarer å ta de vurderingene selv, og at en ikke må få et forbud trædd nedover hodet.

Heikki Holmås (SV) [13:55:58]: Dette er komplett uforståelig. Jeg kan ikke forstå, men det er jo egentlig ikke noe spesielt overraskende, at Fremskrittspartiet her gjør seg til talsperson for det grådige sjiktet blant eiendoms-

meglerne. Det er på en måte bare noe vi må erkjenne. Slik er det. De fleste eiendomsmeglere er bra folk.

Jeg må stille et enkelt spørsmål, og det gjelder det vi foreslår om et totalforbud mot koblinger av tjenester. Ulf Leirstein skjønner ikke at dette kan være negativt, og mener det må holde med informasjon. Men hvis det er slik at jeg skal ha noen til å fotografere min leilighet når jeg skal legge den ut for salg, tror representanten at eiendomsmegleren velger, når vedkommende har valget, en fotograf som betaler 1 000 kr i «kickback», en som betaler 5 000 kr i «kickback», eller en som betaler ingenting? Hvilke av disse er det vedkommende megler vil anbefale meg å bruke? Ser ikke Ulf Leirstein at dette faktisk kan gå på bekostning av å se hvem som er den beste?

S i g v a l d O p p e b ø e n H a n s e n hadde her teke over presidentplassen.

Ulf Leirstein (FrP) [13:57:03]: Igjen har jeg lyst til å si noe som jeg sa i stad, jeg føler at man har en skepsis til at vanlige folk kan gjøre frie valg og faktisk ta sine egne vurderinger av hva som tjener dem. Hvis man har mest mulig frihet i et marked, vil altså vanlige, oppegående mennesker ta de vurderingene og ha mulighet til å styre innenfor dette markedet. Det henvises til at man har et grådig sjikt av meglere i bruken av progressiv provisjon. Vel, som jeg sa i mitt innlegg i stad, det er altså noen som har gjort ting innenfor bransjen, men de fleste som jobber innenfor bransjen, er redelige, ordentlige mennesker. Det tror jeg vi må ha som utgangspunkt.

Så til dette med forbudet mot tilleggstjenester. Fremskrittspartiet ser ikke at dette er noe stort problemet i dag, og opplever ikke noe ramaskrik rundt dette. Tvert imot opplever de aller fleste sitt møte med meglere og de tjenestene de tilbyr som en totalpakke, som noe positivt. Det mener jeg man skal ha full frihet til å kunne velge.

Så er det slik at vi ønsker også en opplysningsplikt, slik at frie, vanlige mennesker får opplysning om hva som ligger i dette med tilleggstjenester, og da kan ta sitt eget valg.

Heikki Holmås (SV) [13:58:13]: Da følger jeg opp.

Det er veldig interessant å høre det Ulf Leirstein sier. Han mener at slik det fungerer i dag, egentlig er helt optimalt, og at et friest mulig marked er gunstigst. Nå er det en sannhet med modifikasjoner, for Ulf Leirstein er jo selv ikke for et friest mulig marked her. Da burde vi jo ikke stille noen kompetansekrav til meglerne, og da burde vi ikke innføre begrepet forbrukerkjøp i forbindelse med eiendomsmeplerloven i det hele tatt. Men det er altså Ulf Leirstein for, så han ser at vanlige folks interesser er nødt til å beskyttes mer enn det som ville vært tilfellet i et fritt marked.

Jeg har et spørsmål: Hvis alt hadde fungert optimalt, med maks konkurranse, og alt hadde vært bra, ville prisene i markedet vært presset ned på et absolutt minimum. I dag er det slik at gjennomsnittsboligen i Norge koster 2 mill. kr. Gjennomsnittsomkostningene ved salg av en bolig er på 100 000 kr i Oslo, ifølge Aftenposten. Det er 5 pst. av verdien på boligen. Er det et rimelig prisnivå,

eller har Fremskrittspartiet noen forhåpninger om at det er mulig å få det ned?

Ulf Leirstein (FrP) [13:59:21]: For de aller fleste er det tydeligvis rimelige priser, for jeg registrerer at de fleste boliger som omsettes, faktisk omsettes. Men det vi må gjøre, hvis vi ønsker å gjøre noe med dette markedet, er i så fall å ta en del andre grep. Jeg konstaterer f.eks. at når partiet SV, som representanten tilhører, er skeptisk til stortilt boligutbygging i mange norske kommuner, også i Oslo, er det klart at det er med på å holde prisene oppe. Hadde man tillatt en mye større utbygging av boliger, kunne man fått prisen ned. Men der går altså SV i stikk motsatt retning og ivaretar ikke vanlige folks interesser ved å sørge for at prisene går noe ned.

Det er mange andre ting også som de som kjøper bolig, er opptatt av. Man er f.eks. opptatt av dokumentavgift og andre avgifter som blir pålagt en del tjenester, og det er klart at her er det også store utgifter, bl.a. for førstegangs-etablerere. Så det skuffer meg at SV som parti heller ikke ønsker å se på det aspektet ved boligmarkedet, og er villig til å gå inn og gjøre noe når de nå faktisk sitter med regjeringsmakt.

Når det gjelder denne bransjen, er vi enige om en del ting når det gjelder kompetansekrav osv., som bransjen selv har sagt at den ønsker, og som jeg absolutt tror kommer forbrukerne til gode, og da vil vi få et godt fungerende marked. Men dessverre går noen endringer fra Regjeringens side i feil retning.

Presidenten: Replikkordskiftet er dermed over.

Heikki Holmås (SV) [14:00:55]: Jeg vil gjerne løfte blikket litt når vi nå skal behandle denne eiendomsmeglerloven, for i en verden der høyresiden de siste tiårene har brukt makten, kreftene sine og tiden sin til å tvinge vanlige folk til å være forbrukere i større og større grad, har det vært viktig for oss sosialister å utvikle en sosialistisk forbrukerpolitikk. Et av de beste eksemplene på hvordan en slik politikk kan være, viser vi gjennom den retningen vi går når det gjelder den eiendomsmeglerloven som vi behandler i dag.

Den brageprisbelønte Sofus Tranøy peker i sin bok «Markedets makt over sinnene» på en del klare poenger med hensyn til hvordan forutsetningene for markedet overhodet ikke oppfylles i dag. En av tingene er at informasjonen er skjevt fordelt. Det er ikke slik at parter er likeverdige, som Torgeir Micaelsen også var inne på her i sted, og som Ulf Leirstein synes å tro, når det dannes priser og avtaler inngås i et marked. Det er altså store forskjeller.

I tillegg er det slik at de store har større makt enn de små. Det tror jeg alle som har vært med på et forsikringsoppgjør eller på annen måte har vært i kontakt med en stor aktør, kan føle i det øyeblikket det oppstår konflikt. Det er ingen tvil om at de som lever av å være store og profesjonelle, er de folkene som har den største makten og den største kompetansen i en situasjon der det skulle oppstå en konflikt med et menneske som, som forbruker, ikke følger

med. Jeg vet at det finnes muligheter for meg til å bytte strømleverandør og få en som er billigere, hvis jeg bruker mye tid på å finne ut av dette. Men det lønner seg ikke for meg, for det er ikke noe jeg har interesse av å gjøre, rett og slett fordi jeg ikke er interessert i å bruke store deler av livet mitt til å følge med som forbruker i alle mulige transaksjoner jeg er involvert i. Slik tror jeg det er for de aller fleste mennesker.

Motsetningen er selvfølgelig de profesjonelle aktørene, som nettopp lever av alle de små marginene som de er interessert i, og er i stand til å høste inn på grunn av at folk har dårlig med tid til å gjøre dette. Derfor er det veldig viktig å ha et forbrukerperspektiv, og det er det vi legger til grunn i dette som jeg mener er en historisk eiendomsmeglerlov.

Vi stiller også krav til kompetanse. Det gir trygghet, og det gir kvalitet, både for boligkjøper og for boligselger, og i tillegg gir det eiendomsmeglere en større autoritet eller større prestisje gjennom at vi nå i større grad beskytter titlene «megler» og «eiendomsmegler».

Jeg har selv kjøpt og solgt leilighet seks ganger, og jeg har utmerket godt lagt merke til at de folkene som omtaler seg selv som meglere, ikke nødvendigvis har noen som helst kompetanse på noe som helst. Når det gjelder dette bildet som Ulf Leirstein gav av at alle er så fornøyd med eiendomsmeglerne, så vil jeg si at det er bare å følge Aften Aftens test av de forskjellige eiendomsmeglerne, så vil man se at det er mange der som ikke nødvendigvis inngir tillit. De beste folkene i bransjen er bra folk som er flinke, og som bidrar på en god måte, og dem er det mange av, men det er ikke alle som er der. Det blir det mer av når vi endrer loven.

Det andre perspektivet vårt er forbrukersikkerhet, det at vi fokuserer mer på tilstandsvurderinger, og det at vi senker tempoet i forbindelse med innledningen på budrundene. Dette ble tatt opp her og imøtegått av representanten Flåtten. Det er også slik at jeg har vært på mange visninger hvor det har stått: Visningen avlyst. Leiligheten solgt. – Det skjer ikke lenger. Det er et gode for vanlige folk.

Det at vi setter en absolutt stopper for forskuddsbetaling for forbrukerkjøp, er lurt for å unngå at folk inngår kontrakter som de ikke nødvendigvis har hatt full oversikt over når de inngås. Det at vi får mer åpenhet rundt budgivning gjennom at ting vedlegges kjøpsavtalen, og det at vi får mer åpenhet rundt prisdannelsen, tror jeg faktisk kommer til å være med på å gi et mer velfungerende marked. Det er klart at når folk ser at en del av den omsetningen som skjer, har en timepris som ligger meget høyt, vil det føre til at det blir stilt større krav til eiendomsmeglerne og man får mer krevende kunder. Det synes jeg er positivt, og det burde alle være for. For når det gjelder megling av hus og leiligheter, er det tross alt kjøpet og salget som er det sentrale, og meglernes honorar er i virkeligheten en transaksjonskostnad.

I tillegg er det, som jeg nevnte, godt at vi får økonomiske incentiver som virker i tråd med lovens formål. At vi får slutt på progressiv provisjon, er også et gode. Dette blir en bra lov.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Gjermund Hagesæter (FrP) [14:06:23]: Representanten Holmås hadde her eit sterkt forsvar for det han kalla ein sosialistisk forbrukarpolitikk. Den politikken består kort og godt i at ein reduserer avtalefridomen og detaljregulerer dei fleste områda i større og større grad.

Det som slår meg i første omgang, er at det var dette ein prøvde i Aust-Europa i det førre århundre, og dei innsåg til slutt at det ikkje var vegen å gå. Det kan jo hende at Holmås også på eit eller anna tidspunkt, ein eller annan gong i framtida, vil innsjå det.

Spørsmålet vil bli: Finst det grenser for kor mykje Sosialistisk Venstreparti og Regjeringa vil redusere avtalefridomen og å detaljstyre, eller er det eit nivå ein kjem til der det ikkje er fornuftig å fortsetje med meir detaljstyring og meir regulering?

Heikki Holmås (SV) [14:07:25]: Politikk handler om å velge side i mange sammenhenger, og vi kommer altså til å stå knallhardt på forbrukernes side. I dette tilfellet handler det om å gi forbrukere i forbrukerkjøp særskilte rettigheter i forbindelse med eiendomsmegling.

Men vet man hva som undrer meg mest? Det er om Gjermund Hagesæter og de andre representantene i Fremskrittspartiet snakker med hverandre, for tidligere, i justiskomiteen, har SV og Fremskrittspartiet i mange sammenhenger funnet sammen nettopp i forbindelse med kjøpsloven i de sakene som handler om å styrke forbrukernes rettigheter, mens her er det slik at når vi kommer til stortingssalen, er vi de store, stygge ulvene fordi vi innskrenker avtalefriheten. Frie avtaler er kjempeflott mellom likeverdige parter. I forbrukerkjøpsammenheng erkjenner vi at den ene parten har mindre kunnskap og derfor trenger særskilt beskyttelse. Det er det vi sikrer vanlige folk i eiendomsmeglingssaker.

Svein Flåtten (H) [14:08:29]: Når man hører representanten Holmås' panegyriske vendinger om at vi endrer loven, vi løfter blikket, skulle man tro at det var noe dramatisk som hadde skjedd i finanskomiteen under behandlingen av dette lovforslaget. Men det er det jo slett ikke. Det er slik, som jeg gav uttrykk for i mitt hovedinnlegg, at vi stort sett er enige. Avkledd alle svulstighetene til Holmås står man igjen med to–tre forskjellige ting, hvor bl.a. dette med timespesifikasjon når man allerede har avtalt provisjon, er et av forholdene. Dette spurte jeg representanten Alf R. Jakobsen om, men jeg fikk ikke noe svar på om dette var noe de rød-grønne hadde tenkt å gjennomføre i norsk næringsliv generelt, for dette er noe som foregår i alle bransjer. Man gjør en fastprisavtale. Deretter sender man en regning, men man sender faktisk ikke noen timespesifikasjon.

Vil Holmås med sitt løftede blikk gå videre i norsk næringsliv med disse ideene?

Heikki Holmås (SV) [14:09:44]: Jeg får jo si at hvis Svein Flåtten foreslår det, skal vi alltid kikke nærmere på det.

Jeg vil si at i eiendomsmeglerforhold er det faktisk det motsatte som skjer, for her er det ikke vanligvis slik at man avtaler en fast pris. Her avtaler man vanligvis en provisjon, og man ser ikke før i etterkant hva prisen på tjenesten er. Vanligvis vil jeg si at det å vite prisen i forkant er en fordel. Når jeg har bestilt håndverktjenester, har jeg brent meg på at jeg ikke i forvegen har visst hvor mye det i virkeligheten kostet. Her handler det jo om provisjon.

Jeg tror at for å bli krevende kunder, for å bli krevende forbrukere, og for å styrke vår mulighet til nettopp bedre å kontrollere om vi har fått valuta for pengene, er det bra for folk i ettertid å kunne se: Hva betalte jeg egentlig til megleren for timen? Hva var det egentlig som var saken her? Det er klart at dette kan øke konfliktnivået. Det er det eiendomsmeplerne har vært opptatt av og sagt. Det tror jeg også, helt til vi får et prisnivå som folk flest synes er rimelig når det gjelder disse tjenestene.

Lars Sponheim (V) [14:10:54]: Jeg hadde trodd at dette skulle bli en vanlig dag på jobben, men jeg forstår at det er en historisk dag vi står overfor, hvor det store skrittet mot det sosialistiske Norge og sosialistisk forbrukerpolitikk blir tatt. Og hadde presidenten invitert til å synge Internasjonalen, hadde kanskje opptil flere stemt med.

Heikki Holmås (SV) [14:11:16]: Ja, jeg stemmer i, det gjør jeg.

Lars Sponheim (V) [14:11:19]: Først må jeg si at jeg aldri har solgt bolig, og når jeg da møter en ung mann som har solgt seks ganger, er det kanskje det nærmeste jeg har vært en boligspekulant i mitt liv, de fire meterne som skiller oss i denne salen!

Skal vi komme oss ned på jorda og til realitetene, er det jo små forskjeller mellom de ulike debattantene og partienes posisjoner vi snakker om. I den grad det er noe, er det altså graden av regulering. Mitt enkle spørsmål til representanten Holmås er: Er han for å forby alt han er imot?

Presidenten: Presidenten er veldig i tvil om representanten Sponheim var i ferd med å kalle ein medrepresentant for bustadspekulant, men han lét det passere i denne omgangen.

Heikki Holmås (SV) [14:12:09]: Det er helt greit, det, president.

Men for å svare enkelt på spørsmålet, er svaret selvfølgelig nei. Jeg er ikke for å forby alt jeg er imot. Men jeg er veldig for å sikre at forbrukere, vanlige folk som gjør sin største investering i livet, nemlig det å kjøpe bolig, eventuelt det å selge boligen når man skiller seg, eller å selge boligen og kjøpe igjen, skal ha så stor trygghet og sikkerhet som mulig, for ikke å kjøpe katta i sekken, noe som vi gjør noe med når vi både sikrer bedre klageordninger og bedre tilstandsvurderinger av boligene i forkant, og for at man ikke betaler for mye. Det burde bekymre flere enn en gjennomsnittssosialist som bor på Tøyen, at kostnadene ved boligsalg i dag nærmer seg en tjuendedel, altså 5 pst. av det som er gjennomsnittsverdien av en bolig.

Det er mye penger for vanlige folk, som gjerne må flytte dit arbeidskraften deres trengs.

Presidenten: Replikkordskiftet er over.

Hans Olav Syversen (KrF) [14:13:25]: Ja, om ikke representanten Holmås er boligspekkulant, vil jeg jo si at han i hvert fall er en eiendomsmeglers drøm som har skiftet bolig så mange ganger på såpass kort tid. De er sikkert meget godt fornøyd, og i tillegg er finansministeren også godt fornøyd hvis det er selveierleiligheter han har drevet og kjøpt, for da har jo departementet fått inn diverse kroner i dokumentavgift i tillegg. Så til fellesskapets beste har i hvert fall Holmås bidratt – det er det ikke noen tvil om.

Jeg er også litt opptatt av forsøkene på å gjøre det til at det i denne saken er så – hva skal vi si – store motpoler her, så jeg tenkte at det kanskje er noe med at når representanten Holmås og SV har hauset seg så opp, er det fordi de har begynt å telle seirene, både de små og de store, og at de virkelig sørger for å leve opp til den devisen som jeg skjønner var litt gjennomgående på landsmøtet, at man skulle ta med det positive, og så skulle man glemme det negative. Og da kan det sikkert ses på som en stor seier, dette også.

Jeg har lyst til å peke på at dette utvalget ble nedsatt av den forrige regjeringen, fordi man så et behov for å gjennomgå loven. Men i tillegg har jeg lyst til å peke på at det er én del av boligomsetningen som man her ser på. I tillegg har vi takstmennene og deres arbeid i forbindelse med boligomsetning som er viktig. Og vi har, som nevnt i proposisjonen og også i innstillingen, det som er knyttet til muligheten for obligatoriske boligsalgsrapporter. Det har departementet henviset til en egen utredning, og man mener at det hører hjemme i avhendingsloven.

Jeg tror nok at for den jevne boligkjøper, som kanskje kjøper bolig to eller tre ganger i løpet av sitt liv, er det vel så viktig hvordan tilstanden til boligen framkommer i en salgssituasjon. Der mener jeg faktisk det er en vei å gå i forhold til det som er situasjonen i dag. Det er altfor lite konkret informasjon som kommer fram, og som man har mulighet til å få med seg, fordi markedet er slik at man ikke har tid til å gå gjennom boligen på den måten man kanskje burde når man snakker om beløp og investeringer i den prisklassen vi her gjør. Fra Kristelig Folkepartis side ser vi fram til hva Regjeringen kommer med i forbindelse med det som er varslet angående det nye utvalget, og det sett i lys av avhendingsloven.

Så vil jeg si at Kristelig Folkeparti i denne innstillingen har vist seg som et mellomparti. Vi har støttet Regjeringen i mange av de forslagene som er kommet, inkludert forslaget om at man i forbrukerkjøpsforhold ikke skal ha forhåndsvederlag, som flertallet i komiteen har gått inn for. Det støtter vi, og det synes vi er et godt forbrukerstandpunkt.

På den annen side har vi heller ikke hatt noe imot å støtte opposisjonen og det saksordføreren sa om det å føre timelister når de to partene seg imellom har vedtatt at man skal ha én pris for salget. Det er etter vår mening en me-

ningsløs byråkratisering av selve oppdraget når man først har vedtatt seg imellom at man skal ha én pris for det oppdraget som er gitt.

Vi støtter i hovedsak det som står i innstillingen, som jeg egentlig oppfatter at vi alle gjør. Vi i Kristelig Folkeparti ser dette som et første steg på veien til å få en tryggere omsetning av boliger som i bedre grad enn tilfellet er i dag, ivaretar forbrukerne.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Marianne Aasen Agdestein (A) [14:18:10]: Det er hyggelig å konstatere at Kristelig Folkeparti er et mellomparti i denne saken og støtter oss på flere punkter.

Jeg vil ta opp ett punkt hvor Kristelig Folkeparti og regjeringspartiene er uenige, og det dreier seg om begrensninger med hensyn til at personer uten utdanning skal kunne kalle seg megler, altså hvem som kan kalle seg megler. For å sikre forbrukernes rettigheter foreslår Regjeringen strengere kompetansekrav. Kristelig Folkeparti ønsker bedre og mer lempelige overgangsregler. Mener Kristelig Folkeparti det er viktigere å ta hensyn til meglernes egne interesser enn til forbrukernes?

Hans Olav Syversen (KrF) [14:18:57]: Jeg vil si at i innstillingen er dette et spørsmål hvor det er nyanseforskjeller mellom regjeringspartiene og opposisjonen.

Det vi har vært opptatt av når det gjelder boligomsetningen, er at vi ikke bare kan se på situasjonen i Oslo og i de større byene. Vi har også et stort omland hvor boligomsetningen har en litt annen karakter enn det den har akkurat i de større byene. Vi har i grunnen sett det som rimelig at man der også ser på praktikable overgangsordninger, og at man vurderer realkompetanse for å kunne knytte til seg den tittelen som representanten Aasen Agdestein refererer til.

Heikki Holmås (SV) [14:19:57]: Jeg er veldig glad for at den forrige regjeringen satte ned dette utvalget, for det er ingen tvil om at den gav oss et verdifullt grunnlag for å kunne vedta forslaget til ny lov som ligger her.

Representanten Svein Flåtten hadde det utgangspunktet at når det er stort sprik i utvalget, bør vi gjøre minst mulig. Vi har valgt den motsatte innfallsvinkel: Når det er stort sprik i utvalget, er det god grunn til å se på dette, for her er det faktisk politiske skillelinjer, der vi konsekvent har valgt forbrukerkjøpskillelinjer.

Jeg har to spørsmål til representanten fra Kristelig Folkeparti. Det ene er: Synes representanten Syversen det er en god strategi å konsekvent være på forbrukernes side?

Som Oslo-representanter opplever vi høye boligpriser, men også store meglerkostnader i forbindelse med kjøp og salg. Mitt andre spørsmål er derfor: Har representanten Syversen noen formening om de er rimelige i dag, eller om de bør ned?

Hans Olav Syversen (KrF) [14:21:05]: Det kunne være fristende å si at når Holmås mener at SV gjør mest mulig, og Flåtten mener at Høyre bør gjøre minst mulig,

mener Kristelig Folkeparti at vi bør gjøre sånn passe mye for å ha en balanse her!

Men for å svare på de to spørsmålene som representanten Holmås stilte: Vi mener at vi i innstillingen stort sett har vært svært forbrukervennlige, og det skal vi være. Samtidig er det klart at dette som regel er et oppdrag mellom en enkeltperson og et meglerforetak. Det kan vi heller ikke se helt bort fra.

Når det gjelder generelt hvor mye det koster for en forbruker å selge eller kjøpe bolig, som jeg regner med at det siste spørsmålet gjaldt, ser vi at den ordinære meglerlønnen tross alt er ganske normal i forhold til det som gjelder i samfunnet generelt. Så har vi noen meglere som er helt i superklassen, og det får så være, men det er som regel svært kjøpesterke forbrukere som henter inn den typen meglere.

Presidenten: Fleire har ikkje bede om replikk.

Per Olaf Lundteigen (Sp) [14:22:34]: Ny lov om eiendomsmegling ivaretar forbrukerne bedre, og den vil ikke minst sikre en tryggere budgivning.

Kjøp av eiendom er et stort økonomisk valg, der det ikke minst er behov for en uavhengig bistand, slik at en rolleavklaring for eiendomsmeglerne er svært viktig. Det er viktig at vi styrker deres uavhengighet i forhold til andre interesser. Derfor er det sentralt at forskriftene til denne loven klargjør at bl.a. advokater og tilsatte i meglerforetak ikke kan være både forvaltere og meglere av eiendom. Dette er det svært viktig å få ryddet opp i.

Vi må få orden i bransjen, som flere har vært inne på. Vi må få vekk den uryddighet som er. Vi må styrke konsesjonssystemet, og vi må styrke kravet til kompetanse.

Forskriftene må imidlertid også innebære overgangsregler som ivaretar behovet for godkjenning av realkompetanse og behovet for meglerforetak over hele landet, også i griskrendte strøk, som representanten Flåtten, fra Høyre, sa det så fint.

Bransjen er stort sett fornøyd med lovendringene. Regjeringas lovforslag strammer opp loven på flere områder. Et spesielt viktig punkt som jeg vil nevne, er uavhengighet av vederlagsformen. Videre vil jeg nevne dette at man skal skrive ut regning for hvert oppdrag, og sjølsagt må regningen være utfyllende, man må se hva man har betalt for – det regner vi i Senterpartiet som sjølsagt at både kjøper og selger er interessert i; man ønsker ikke bare å ha en fast sum.

Videre vil jeg nevne at det ikke skal betales forskudd ved disse handle. Dette foreslås da lovfestet, slik at det ikke kan fravikes. Dette er fordi forbrukeren ellers stilles mye svakere. For forbruker er det å kjøpe eiendom mange ganger en engangsavtale, mens det for megler nærmest er dagligdags. At punktet om at det ikke skal betales forskudd, ikke kan fravikes, gjelder sjølsagt når det er kommet i stand en handel. Hvis handel ikke er kommet i stand, vil megler kreve betaling i henhold til oppdragsavtalen.

Videre foreslår flertallet at det etter loven ikke skal være adgang til progressiv provisjon for jobben. Det vil

være med på å hindre en for aggressiv opptreden fra meglere, som vi har sett en rekke eksempler på.

Til slutt: Kjøpers innsynsrett i budjournalen bør utvides til et ordinært skriftlig vedlegg til en kjøpekontrakt. Det er noe som ikke trenger lovendring, og Senterpartiet støtter altså departementets forslag til ny forskrift og praksis på dette viktige punktet.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Gjermund Hagesæter (FrP) [14:26:12]: Representanten Holmås lanserte omgrepet «sosialistisk forbrukerpolitikk» i dag. Det blei lansert som om heile Regjeringa og alle regjeringspartia stod bak det. Det blei oppfatta slik at denne lova som vi behandlar i dag, skal gjelde på mange område, og at ein då skal gå inn for meir detaljstyring og redusert avtalefridom.

Eg kunne tenkje meg å stille spørsmålet til representanten Lundteigen, som altså representerer Senterpartiet: Er dette med sosialisme og sosialistisk forbrukerpolitikk eit slagord som også Senterpartiet stiller seg 100 pst. bak?

Per Olaf Lundteigen (Sp) [14:27:08]: Vi i Senterpartiet ser nok dette på en noe annerledes måte. Jeg vil heller si det sånn at lov om eiendomsmegling som vi nå behandler, heller er den endelige godkjenning av privat eiendomsrett fra partiet SV i regjering. Så her er det gjort betydelige framskritt, sett med Senterpartiets øyne.

Svein Flåtten (H) [14:27:50]: Det var velgjørende å høre representanten Lundteigen saklige innlegg, relativt uten de store nyansene som har vært i debatten hittil.

Kan jeg da slutte av innlegget at representanten ikke synes det har vært de store forskjellene i komiteen under denne behandlingen, og at stort sett alle partier har vært enige om målet, vært enige om de viktigste av midlene, og at uenigheten har gått på relativt små forhold?

Per Olaf Lundteigen (Sp) [14:28:34]: Ja, jeg syns at det har vært rimelig enighet i komiteen om målene. Det er nok en forskjell med hensyn til graden av virkemidler, graden av innsyn, graden av – hva skal man si – poengtert oppfølging. Men hvis den årvåkne leser leser innstillinga, vil han se at når det gjelder de hensyn som skal ivaretas, går man i samme retning, men det er dog en forskjell som går på at flertallet ikke viker tilbake for på noen punkter å bruke virkemidler som er nødvendige for å sikre en annen adferd innen meglerbransjen.

Presidenten: Fleire har ikkje bedt om ordet til replikk.

Lars Sponheim (V) [14:29:42]: La meg først gi uttrykk for den vurdering av debatten at det er tydelig at det er altfor lenge siden finanskomiteen har hatt anledning til å ha en debatt i denne salen, for her lages det avstander og forskjeller. Dette har blitt en mye større debatt enn det det saklig skulle være grunnlag for. Det er i og for seg hyggelig. Det er viktig å debattere.

Et av de store spørsmålene som kanskje kommer til å henge igjen etter denne debatten, er: Har Norge blitt mer eller mindre sosialistisk? Det vil iallfall mange komme til å huske fra de ulike påstandene som har kommet fra regjeringspartiene, der det på den ene siden er slik at vi nå har tatt det store skrittet i retning av en sosialistisk forbrukerpolitikk, mens Senterpartiet mener at det er SV som nå har gått over til å være et parti for eiendomsrett, grunneernes interesser, osv. Vi får etter hvert se hvordan det er mulig å forene ild og vann.

Jeg vil velge å være såpass nøktern i min kommentar til det vi nå diskuterer, og de endringer som er, ved å legge vekt på det som også kom fram under representanten Lundteigens innlegg, at det er veldig små forskjeller her. Det er bred enighet om den loven som er til behandling, og som blir vedtatt i dag. Så er det noen små nyanser i graden av behovet for å regulere visse sider ved dette. Jeg vil bruke ordene «grader av forskjell». Det hadde vært fristende å slå til mye hardere, når representanten Holmås går så kraftig til verks som han gjør. Man kunne en stund under debatten få inntrykk av at god forbrukerpolitikk er å umyndiggjøre forbrukerne mest mulig. Jeg har det motsatte syn. Forbrukerne må gis myndighet til å kunne bli gode forbrukere. Politikken må kombinere det å sette rammer for den enkelte forbrukers frie valg med nettopp det å myndiggjøre forbrukerne til å inngå avtaler. Det er vel egentlig her den største og mest prinsipielle forskjellen ligger.

Så er det noen i debatten som langt på vei har karikert litt ved f.eks. å antyde at mindretallet, ved ikke å velge å forby muligheten til progressiv provisjon, er veldig for en slik provisjon. Jeg tror jeg er temmelig imot det, uten at jeg i praksis har vært borte i det og har brukt det, men jeg vil ikke forby det. Jeg vil la den enkelte forbruker selv kunne få lov til å inngå en avtale der man ikke gjør bruk av det. Det kan nok finnes eksempler, som det er vist til her – og det tror jeg er rett – at det vil være direkte i forbrukerens interesse å kunne bruke en slik provisjon ved enkelte anledninger. Det har vært antydning her at det er noen som er veldig for å bruke den type virkemidler. Det har ikke jeg hørt i denne debatten, og jeg synes det er å yte hverandre litt urettferdighet. Det handler altså om graden av og behovet for å regulere og umyndiggjøre den enkelte forbrukers evne og mulighet til å inngå avtaler.

Venstre er for åpenhet, men vi er også for personvern. Vi mener at det regelverket vi har i dag, ivaretar kravene både til åpenhet og personvern. Da tenker jeg på innsyn i budrunder på en god måte. Alle budgivere har rett til innsyn. Jeg mener at det er helt unødvendig å lovfeste en obligatorisk åpenhet ved at budjournaler skal følge som vedlegg til en kjøpekontrakt. Her er vi på linje med Datatilsynet, at lovendringen som foreslås, faktisk er unødvendig utlevering av det som kalles overskuddsinformasjon, dersom huskjøper faktisk ikke har mistanke om uregelmessigheter i budrunder, eller har andre gode grunner til slik informasjon. Derfor er det ingen god løsning hvis man ser hen til personvernet, mener Datatilsynet. Jeg er enig i det.

Jeg vil til slutt få lov til å komme med en oppfordring til bransjen, hvis det er mulig. Jeg mener at man ikke bør påby ved lov alt man er for. Det går an å appellere til gode krefter om å gjøre ting på en god måte, uten at politikerne skal diktere dem til det. Det gjelder åpenhet rundt budrunder. I Stockholm er det f.eks. mulig for budgiver å følge budrunder på nett. Alle som byr på en bolig, får tilsendt et passord til en nettside der budrunder kan følges, og hvor det er mulig å legge inn nye bud. Budgiverne er selvfølgelig anonyme for hverandre på nettsiden, men det er uansett mulig å følge prosessen hele veien, til salget er gjennomført. Det går det an for bransjen å gjøre. Det ivaretar åpenhet og effektivitet, og det får kanskje til og med ned kostnadene.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Reidar Sandal (A) [14:34:56]: Det er veldig sjeldan dei fleste av oss kjøper eller sel ein bustad. Mange har derfor lita erfaring på dette området. Forbrukaren har vanlegvis stor tillit til meklaren, og at vedkommande har uhilda kompetanse og vil forbrukaren vel.

Eigedomsmeklaren står overfor lett påverkelege kundar dersom han ønskjer å selje tilleggstenester. Dette kan misbrukast. Regjeringa foreslår derfor å innføre forbod mot å ta imot inntekter frå andre enn oppdragsgivar, for å sikre at meklaren berre tek vare på kundanes interesser. Venstre har gått imot dette.

Spørsmålet mitt til representanten Sponheim blir derfor: Kvifor vil ikkje Venstre sikre forbrukarens interesser på dette området?

Lars Sponheim (V) [14:35:55]: Jeg mener at forbrukerne er i stand til å ivareta sine interesser på en god måte. Stilt overfor de tilbud eller muligheter som en megler kan tilby, er jeg helt sikker på at forbrukerne selv kan sortere ut om man er tjent med å kjøpe tilleggstenester eller ikke. Jeg tror faktisk at forbrukerne er ganske gode til å håndtere dette.

Den stakkarsliggjøringen av boligkjøpere som jeg synes regjeringspartiene har lagt vekt på i denne debatten, tror jeg ikke er rett. Det er relativt få klager i forhold til den store mengden av boliger som selges. Derfor kan jeg heller ikke se behov for å regulere dette på den måten som flertallet ønsker å gjøre.

Heikki Holmås (SV) [14:36:48]: Jeg tillater meg bare å påpeke overfor Lars Sponheim at i forhold til det denne debatten dreier seg om og er et eksempel på, var poenget mitt å løfte perspektivet og si at i løpet av de siste ti årene – også i den tiden da Lars Sponheim satt med makten – har forbrukerne inngått flere og flere transaksjoner. Det har blitt tydeligere at markedet ikke er et sted der folk har like muligheter, har lik informasjon, har lik mulighet til hele tiden å være oppdatert på regelverk osv. Nettopp i slike markeder handler dette om det som egentlig burde være en god sosialliberal tradisjon, nemlig å gripe fatt i den lille mann som står oppi en situasjon vedkommende kanskje aldri har stått oppi før. Lars Sponheim har aldri

vært boligkjøper – det er nettopp den situasjonen jeg beskrev – og jeg tillater meg å hevde at jeg har litt bedre kunnskap om dette enn han. Da er spørsmålet: Er det ikke behov for å utvikle mer politikk nettopp på områder som handler om forbrukernes interesser?

Lars Sponheim (V) [14:37:54]: Det er en interessant problemstilling, som jeg gjerne skulle ha brukt mye tid på å resonnerer rundt.

La meg først si at det er helt åpenbart at enhver markedsøkonomi ville utslette seg selv hvis den ikke var omgitt av god regulering. Alle aktører i en markedsøkonomi vil jo ikke ha konkurrenter. De vil helst kjøpe dem opp og ta ut monopolprofitt. Vi trenger strenge samfunnsrammer for å tvinge aktørene til å holde seg til god konkurranse.

Det samme gjelder åpenhet.

Replikanten har helt rett i at vi ser at forbrukerperspektivet, markedsøkonomien gjelder på flere områder i samfunnet – heldigvis. Det er derfor det går så bra med oss, og det fungerer. Men forbrukerne har etter mitt skjønn også fått både bedre forutsetninger og bedre muligheter til å bli bedre forbrukere. Det handler om informasjonsflyt, f.eks. via nettet. Det er i dag en helt annen mulighet til å orientere seg i markedet, få informasjon for å ta rasjonelle beslutninger, enn for bare ti år siden. Så forbrukerne har fått helt andre muligheter. De er blitt styrket gjennom denne utviklingen, og det kan skje også på dette området. Men som et grunnleggende prinsipp er det viktig også for en sosialliberaler å sørge for å ha rammer rundt en markedsøkonomi som gjør at markedet fungerer. Jeg er for markedsøkonomi, og ikke for en sosialistisk forbrukerpolitikk.

Presidenten: Fleire har ikkje bedt om replikk.

Statsråd Kristin Halvorsen [14:39:32]: Jeg synes det er morsomt og stimulerende at en debatt om en så viktig lov som den vi behandler her i dag, også gjør at finanskomiteens medlemmer har lyst til å gå inn i litt mer ideologiske, overordnede spørsmål rundt markedet, forbrukerinteresser og hvordan man skal sørge for at forbrukere blir bemyndigede, godt opplyste personer som etter kanskje den største økonomiske transaksjonen de er med på i sitt liv, enten er lurt eller har følelsen av å være lurt. Hvis det er slik at loven om eiendomsmegling har ført til en viss vårirhet i finanskomiteen, så synes jeg det er en tilleggsbonus som vi kan glede oss over alle sammen.

Jeg har ikke nå tenkt å gå gjennom alle elementer i den loven som Odelstinget kommer til å vedta her i dag, for den er godt belyst av saksordføreren og gjennom debatten, men bare kommentere hovedgrepene noe.

Det er helt riktig, som det har vært påpekt i debatten, at utgangspunktet for dette lovarbeidet har vært en offentlig utredning. Anbefalingene fra den offentlige utredningen var usedvanlig sprikende, det går det vel også an å si. Det var ut fra de anbefalingene som kom, ikke opplagt hvor man skulle legge seg når det gjaldt lovforslagene. På den andre siden kan man si at det var en god meny som gjorde at det var stor mulighet til å drive politisk skjønn,

og at den politiske avveiningen mellom næringens interesser og forbrukernes interesser ikke var gjort allerede.

Jeg mener at Regjeringen og regjeringspartiene har funnet en god balanse som gjør at dette er en veldig viktig lov for forbrukernes interesser i forbindelse med eiendomskjøp og -salg. Det er ikke slik at forslag som er ment å ivareta forbrukere, er fulgt lengst i alle sammenhenger – vi har gjort en god avveining. Men dette er helt opplagt en lov som i mye større grad enn før sikrer forbrukernes interesser i forbindelse med kjøp og salg av eiendom.

På den annen side ser vi at selv om det er enighet om de store grepene i forbindelse med loven, går alle forslagene som kommer fra den borgerlige opposisjonens side i forbindelse med at saken behandles i Stortinget, i motsatt retning. De svekker forbrukervernet – ikke nødvendigvis dramatisk i alle sammenhenger, men noe – og er i veldig stor grad i overensstemmelse med innvendinger som er kommet fra næringen underveis og etter at loven var lagt fram, og etter høringsrundene.

Det som er hovedgrepene i denne loven, er for det første å gi forbrukerne større vern gjennom å forby progressiv provisjon, men ikke å forby provisjon. Men det mest aggressive elementet – det som vi vet har villedet flest på markedet – mener vi det skal være forbudt å bruke. For øvrig kan man inngå de avtalene man vil. Men vi skal sørge for at forbrukeren bli mer prisbevisst. Vi skal sørge for at man får tilbud om timepris før man inngår en avtale, og man skal i etterkant ha en oversikt over hva man faktisk har betalt for. På den måten mener vi at det skal være mulig å få til en mye større prisbevissthet i dette.

For det andre beskytter vi jo meglerstatusen, meglerkompetansen mer enn før. Med disse to hovedgrepene mener vi at vi har funnet en god balanse.

La meg til slutt bare komme med en liten kommentar til det som dreier seg om 24-timersregelen. Etter min oppfatning har den hatt en veldig god virkning i forhold til situasjonen rundt kjøp og salg av bolig. Det betyr at mange har hatt muligheten til å sjekke beskaffenheten ved den boligen man har lyst til å kjøpe. Man har sjekket sin egen økonomi. Man har sjekket i forhold til sin partner eller den man eventuelt skal kjøpe sammen med – man er enige om det man holder på å gjøre. Situasjonen var at mange boligkjøpere følte at de ikke hadde rom til å gjøre det. De erfaringene vi så langt har høstet med 24-timersregelen, gjør at jeg mener at dette er en regel som bør bestå. Kommer det vektige innvendinger mot dette, skal jeg være lydhør, men så langt har ikke jeg hørt vektige innvendinger mot dette. Jeg ser heller ikke at flertallet i finanskomiteen har noen særlig spesifisering i forhold til den uroen de føler rundt dette. Jeg mener at dette så langt har vært vellykket.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Christian Tybring-Gjedde (FrP) [14:44:50]: Boligmarkedet er under hardt press, og vi ser stadig høyere boligpriser. Signalene fra byggebransjen er at prisene på byggevarer er i ferd med å øke med mellom 30 og 50 pst. i løpet av ett år. Den rød-grønne regjeringen er en varm til-

(Tybring-Gjedde)

henger av eiendomsskatt, de ønsker dokumentavgift, som fører til dyrere boliger eller høyere boutgifter. Regjeringen har varslet at den vil ha nye byggeforskrifter når det gjelder klima. Det vil øke boligprisene med anslagsvis 20–30 pst. I går varslet Regjeringen at den ønsket å vurdere obligatorisk eierskifteforsikring ved salg av boliger. Også dette vil kunne bidra til økte boligpriser. Når vi da legger høyere rente på toppen, har vi en 100 pst. økning.

Ser statsråden at Regjeringens mange lovfremlegg om nye boligbygg vil gjøre boliger enda dyrere? Bekymrer det statsråden at Regjeringens mange nye lover og forskrifter presser stadig flere ut av boligmarkedet? Og forstår statsråden at Regjeringens boligpolitikk vil gjøre stadig flere avhengige av offentlige overføringer for å ha råd til å bo i egen bolig?

Statsråd Kristin Halvorsen [14:46:05]: For det første synes jeg at representanten Tybring-Gjedde er vel freidig når han mener at bakgrunnen for at boligprisene øker, skulle være en lang rekke offentlige pålegg og reguleringer. Det vi ser nå, er vel kanskje først og fremst at boligmarkedet avspeiler at det blant veldig mange forbrukere er en betydelig økonomisk handlefrihet. Det er med på å presse prisene opp. Samtidig vet vi at mange kanskje låner mer enn de burde, at særlig de yngste låntakerne ikke bare låner 100 pst., men kanskje også låner avdragsfritt for mange år, og det er med på å presse prisene opp. Det er ingenting i dagens situasjon som skulle tilsi at det er offentlige påbud eller reguleringer som bidrar til boligpriser på dette nivået.

Svein Flåtten (H) [14:47:07]: I sin smule oppsummering av debatten sier statsråden at det er stor enighet, men at de forslagene som kommer fra opposisjonen, går i motsatt og gal retning. Det er i beste fall litt upresist, for to av forslagene fra opposisjonen er Regjeringens egne forslag i proposisjonen. Da er mitt spørsmål, og dette gjelder noe så sentralt som avtalefriheten: Hva var statsrådets beveggrunner da man opprinnelig foreslo at det skulle være avtalefrihet i § 7-4, som gjelder vederlag?

Statsråd Kristin Halvorsen [14:48:08]: Det er riktig at det er foretatt noen endringer av flertallet i forbindelse med behandlingen i Stortinget av denne saken, og det har vært fordi de rød-grønne partiene på Stortinget ønsker å skjerpe ytterligere det som er situasjonen for forbrukerne på dette området. Vi mente at vi hadde funnet en balanse som var akseptabel, men jeg ser jo det poenget som stortingsflertallet har i forhold til forskuddsbetaling og hva slags avtaler man skal kunne gjøre, at enkelte forbrukere kan komme i en situasjon som de ikke overskuer på det tidspunktet de inngikk en avtale.

Hans Olav Syversen (KrF) [14:48:50]: Jeg vil gjerne ta opp med statsråden noe som er omtalt i proposisjonen. Det går på obligatorisk tilstandsrapport, som det ikke fremmes forslag om her, men som man skal sette ned et eget utvalg for å vurdere. Det er klart at når man skal in-

vestere i en bolig, kanskje bruke 2–3 mill. kr, er det av stor betydning å vite hvilken faktisk tilstand boligen er i. Med dagens system, med det som ofte er en takst, har man en veldig overfladisk mulighet til å få vurdert den faktiske tilstanden. Så mitt spørsmål er: Hva er statsrådets utgangspunkt når det gjelder en slik obligatorisk tilstandsrapport? Er hun positiv til det, og hvilket tidsperspektiv ser statsråden for seg når det gjelder å fremme en sak for Stortinget som angår dette?

Statsråd Kristin Halvorsen [14:49:59]: Bakgrunnen for at det omtales, er selvfølgelig at man er positiv til intensjonen og formålet med et slikt forslag. På den annen side er det ikke så konkretisert at en vet helt hva omfanget av det blir, og hva som skal være ambisjonsnivået for noe sånt. Det er også bakgrunnen for at vi mener at dette er et virkemiddel som vi bør utrede. Jeg har ikke helt klart for meg når vi kan regne med å komme tilbake til Stortinget med det, men det kan jeg ta en liten runde på og melde tilbake til representanten. Det er helt opplagt at å få en god oversikt over det man faktisk kjøper, er helt avgjørende i forhold til å kunne være en operativ, opplyst kunde i dette markedet. Så er spørsmålet rett og slett hvor langt man skal gå. Men 24-timersfristen gjør jo at man har en mulighet til å sette seg litt mer inn i disse forholdene og spørre mer enn det mange følte de kunne for kort tid siden.

Lars Sponheim (V) [14:51:16]: Statsråden er selvsagt kjent med den – skal vi si – uromerknad som Datatilsynet har kommet med til forslagene om økt innsyn i budrunden, og hvordan overskuddsinformasjon kan spres i et mye større omfang enn det Datatilsynet mener er strengt tatt nødvendig. Mindretallet har pekt på dette og gitt uttrykk for den samme uroen og henstilt til departementet om å gjøre en ny vurdering av dette. Deler statsråden noe av denne bekymringen for at det her kan være informasjon som misbrukes, kommer på avveier? Det kan være små steder, det kan være mange grunner til at folk i en fase begynner å by på en bolig, det kan bidra til mange slags former for rykter, osv. Er statsråden også urolig for personvernet her, og er hun villig til å ta hensyn til henstillingen om å gjøre noen vurderinger rundt dette en gang til?

Statsråd Kristin Halvorsen [14:52:24]: Jeg har selvfølgelig merket meg Datatilsynets innvendinger i saken. Samtidig tror jeg det er sånn at veldig mange av dem som er kunder eller selgere – kunder først og fremst – i et eiendomsmarked, er for lite bevisst på hvordan prosessen egentlig skjer, og hva man eventuelt skal spørre etter, og hvordan man selv skal overvåke en budrunde. Det er bakgrunnen for at vi ønsker at man skal ha mulighet for å sette seg bedre inn i det, og at man skal bli bevisst at man kan gjøre det også. Ergo er dette en måte å bevisstgjøre forbrukerne på. Flere forslag i denne loven er nettopp sånn at de bidrar til å bevisstgjøre forbrukerne også ved å gi dem informasjon de kanskje i utgangspunktet ikke har bedt om.

Så har medaljen muligens en bakside. Jeg har ikke vurdert den som så alvorlig at det ikke skulle være verdt å be-

visstgjøre forbrukerne på dette området. Det er min oppfatning så langt. Hvis det skulle komme mange protester mot at den typen informasjon kommer i for stort omfang og går langt inn i privatlivets fred, får vi heller se på den delen på nytt.

Presidenten: Fleire har ikkje bedt om ordet til replikk.

Reidar Sandal (A) [14:54:02] (leiar i komiteen): Forslaget frå Regjeringa om ny lov om eigedomsmeikling var både nødvendig og tidsaktuelt. Vi har den seinare tida vore vitne til fleire eksempel på transaksjonar på eigedomsmarknaden som har vore sterkt kritikkverdige. Behovet for opprydding har derfor vore påtrengjande. Den galopperande prisen på bustader har òg aktualisert saka..

Finansministeren fortener ros for offensiv handtering av saka. Ho har lagt stor vekt på at kjøp og sal av bustad for dei aller fleste er den største handelen som dei nokosinne gjer. Store økonomiske verdiar står på spel. Feilgrep og uheldige disposisjonar kan ha store negative verkningar, særleg for dei som har minst ressursar å hjelpe seg med. Av den grunn vel mange som er på marknaden, å kjøpe tenester frå eigedomsmeiklarar.

Verkeområdet til lova er i stor grad uendra. Men det blir foreslått vesentlege endringar for å sikre at seljar og kjøpar skal få god og uavhengig assistanse. Det er også lagt stor vekt på at omsetninga av fast eigedom skal skje på ein mest mogleg effektiv måte.

Forbrukaromsyn har fått ein dominerande plass i lovforslaget, som fleire har peikt på. Det er udelt positivt. Den som kjøper eller sel bustad, vil i langt større grad enn før kjenne seg trygg når handelen blir gjort. Transaksjonar vil skje på ein ryddig måte. I sin tur gir dette forbrukaren eit større vern. Dessutan legg det nye lovverket til rette for auka seriøsitet i eigedomsmeiklingsbransjen generelt.

Eitt av dei nye tiltaka er at progressiv progresjon skal vere forboden. Det er så avgjort eit rett grep. Meiklarar blir ikkje ein uavhengig instans dersom ho eller han har klare økonomiske motiv for å få salssummen høgast mogleg. I tillegg kan den eksisterande ordninga gi grunnlag for spekulasjon om kopling mellom meiklar og takstperson. Eg ønskjer ikkje å insinuere at urett skjer. Men det er eit sjølvstendig poeng at all tvil blir rydda til side i Regjeringa sitt opplegg. Det overraskar meg derfor at opposisjonen ikkje viser ei prinsippfast haldning på dette området. Opposisjonen set her forbrukarinteressene til side.

Den nye lova slår fast at meiklarar skal skrive rekning for alle oppdrag uavhengig av kva for vederlagsform som er avtalt. Dermed blir det mogleg å ta stilling til arten og omfanget av arbeidet som er utført. Forbrukaren vil ha nytte av ei slik ordning. Det vil også føretaka ha, etter mi meinig. Dei må kunne sjå verdien av ei oversikt over bruken av tid og ressursar. Dessutan er det uforståeleg at det skal vere vanskelegare for eigedomsmeiklarar å føre rekning enn det f.eks. er for advokatar.

Opposisjonen dissenterer også på dette punktet. Mindretalet poengterer at det her er snakk om unødvendig for-

brukarvern. Det har elles vore peikt på at kravet til rekning vil skape konflikt. Desse argumenta står etter mi oppfatning svakt. Mange forbrukarar har manglande forståing for storleiken på vederlaga. Då kan det ikkje vere noka meinig i å føre vidare eit system som gjer det vanskeleg for forbrukarane å vurdere krav frå meiklarar. Dersom storleiken på vederlaga er rett, bør det kunne formidlast til forbrukarane m.a. ved hjelp av at det blir skrive ut rekning for alle oppdrag.

Fleirtalet i komiteen, medlemmene frå regjeringspartia, legg stor vekt på at forbrukaren stiller svært svakt når avtale blir gjort med ein profesjonell eigedomsmeiklar. Ein logisk konsekvens av denne vurderinga er at eigedomsmeiklar ikkje kan krevje betaling før oppdraget er utført. Fleirtalet går derfor inn for at forbodet mot forskotsbetaling ikkje skal kunne fråvikast. Også på dette området er det forbrukaren sine interesser som blir tillagde avgjerande vekt. Eg viser elles til dei synspunkta som Forbrukarrådet har gitt uttrykk for i denne samanhengen.

Odelstinget vil i dag gjere vedtak som har fleire positive effektar. Med den innstillinga som finanskomiteen har levert, ligg alt til rette for sikker og ordna omsetning av fast eigedom. Eg håper at grunnlaget no er lagt for opprydding av uheldige transaksjonar i ein bransje som til tider har hatt eit svakt omdømme. Tryggleik for forbrukaren blir no det avgjerande momentet.

Presidenten: Dei talarane som heretter får ordet, har ei taletid på inntil 3 minutt.

Marianne Aasen Agdestein (A) [14:59:20]: Det finnes vel knapt et forbrukerområde hvor det er så viktig å ha en ryddig bransje som i eiendomsmarkedet. Kjøp og salg av hus er et stort prosjekt. Det er transaksjoner man gjør få ganger i livet, og det er så store summer involvert at det er avgjørende for både kjøper og selger at overtakelsen går ryddig for seg. Det motsatte kan medføre store økonomiske konsekvenser for den enkelte, i verste fall. Hvis det er sjelden man bruker megler, er det vrient å være prisbevisst.

Loven vil nå sikre en langt bedre mulighet for forbruker til å se megler i kortene i forhold til hva man får for det man betaler i meglerhonorar. Da tenker jeg på følgende punkter: forbud mot progressiv progresjon, skriftlig tilbud på timepris, skrive regning for hvert oppdrag. Dette skjerper konkurransen og er bra for kundene og forbrukerne.

Et annet viktig punkt jeg vil ta opp, er at vi nå vil stille mye strengere krav til kompetanse. Det er på høy tid. Mange har trodd at de har gått til en statsautorisert eiendomsmeikler, mens i virkeligheten var den som gjorde jobben, bare en assistent uten noen formell kompetanse, med det dette kan medføre. Det ryddes det opp i nå.

Det siste poenget jeg vil dra fram, er at meglernes uavhengighet skjerpes. Eiendomspekulasjon og eiendomsmeikling hører ikke sammen, og det er det bra at vi får påpekt.

Derfor er jeg godt fornøyd med den nye loven. Jeg er overbevist om at forbrukerne heretter vil oppleve denne

bransjen som tryggere og mer forbrukervennlig, og da har vi gjort jobben vår.

Torgeir Micaelsen (A) [15:01:13]: Det har vært en fin debatt, og jeg er glad for at vi har fått en bred diskusjon om denne viktige næringen i Norge. Det er jo riktig som de fleste av oss slår fast, at det er en næring som i all hovedsak har flinke, dyktige, kompetente folk. Selv har jeg ved flere anledninger vært borti denne gjengen, og det har stort sett gått veldig greit, både som kjøper og som selger. Men dessverre er det – og det er det det egentlig koker ned til – en del eksempler på det motsatte. Det er det man med endringene i denne loven tar sikte på å rydde opp i, og det mener jeg er til det beste for oss som forbrukere i Norge.

Etter at loven ble kjent, har jeg og mange andre vært i kontakt med flere aktører i eiendomsmeglerbransjen, og tilbakemeldingene er litt blandete. Folk som jeg kjenner f.eks. som arbeider som ufaglærte i meglerbransjen, er jo ikke spesielt glad for at man nå beskytter tittelen. Jeg mener det er, som Marianne Aasen Agdestein var inne på, på høy tid at man ikke kan megle boliger uten utdanning. Når det gjelder kanskje den viktigste eiendelen man skal kjøpe eller selge i løpet av livet, må man kunne stille et minstekrav om at man har en viss utdanning i bunnen når man skal gjøre så viktige transaksjoner. Folk som arbeider seriøst i bransjen, og som i all hovedsak har folk med godkjent utdanning, oppfatter jeg er svært glad for de endringene som er foreslått. Og i denne debatten er det jo ingen av oss som har noe ønske om å henge ut de folkene som gjør et ærlig arbeid som megler i dag. Jeg kjenner også flere folk som jobber som eiendomsmeglere, men som ikke har utdanning i bunnen, som er flinke folk. Men dessverre igjen, det er de useriøse aktørene som bruker det smutthullet som det faktisk er når omtrent hvem som helst kan kalle seg megler, som gjør at det oppstår problemer. Det ryddes det nå opp i.

Så oppfatter jeg at dissensen i denne debatten som vi har hatt i dag, egentlig koker ned til hva man skal legge i avtalefrihet. Jeg er også for avtalefrihet. Det er derfor vi f.eks. ikke foreslår at det skal bli forbud mot provisjon som godtgjøringsmåte. Enkelte i den offentlige debatten har jo tatt til orde for det. Det har ikke vi, og det er fordi vi i stor grad er for avtalefrihet. Men avtalefrihet fordrer at man er noenlunde likeverdige parter, at det er slik at man har omtrent den samme kunnskapen om det markedet man skal inn i, og det er ikke tilfellet ved salg eller kjøp av eiendommer. Når det blir antydning at vi skal innføre en slik type forbud mot diverse godtgjøringsreglementer i andre sektorer i næringslivet også, vil jeg si at det er forskjell på å kjøpe en pølse i brød, eller noe annet litt mindreverdig, og å kjøpe en eiendom til flere millioner kroner, som man gjør kanskje en eller to ganger i løpet av livet. Derfor må det også kunne stilles ekstra spesielle krav til en slik næring som dette.

Alt i alt: Jeg mener dette er godt. Jeg hører at Flåtten, saksordføreren, ønsker at vi skal være med på en del av Regjeringens opprinnelige forslag. Jeg inviterer: Det er fortsatt mulig å stemme for de flotte endringene som vi har gjort i komiteen. Jeg gleder meg til å stemme for dette.

Svein Flåtten (H) [15:04:35]: Jeg tror det er riktig som representanten Micaelsen nettopp gav uttrykk for, at noe av det viktige i denne saken er debatten om avtalefriheten, og der er det jo nærmest ingen forskjeller igjen. Høyre og opposisjonen står på Regjeringens opprinnelige forslag. Det viser jo egentlig hvor liten forskjell det er i denne saken, og at denne luftferden av uenighet som det har vært gjort et forsøk på å få til, egentlig ikke eksisterer.

Bare et par anførsler til slutt: Det ble sagt av representanten Holmås at jeg i et innlegg sa at stort språk i det offentlige utvalget gjorde at Høyre ikke ville mene noe. Det sa jeg faktisk ikke. Jeg sa at man burde være varsom med å legge inn for mye når det var stort språk i et offentlig utvalg.

Så en liten kommentar til komiteens leder, representanten Sandal, som sier at en av årsakene til at man har fått denne proposisjonen, er de galopperende prisene på boliger. Det har jeg ikke sett noe sted, at det skulle være en årsak til dette. Jeg oppfatter at vi lager lover og regler for forbrukere, for en bransje, ikke at vi arbeider her med å få prisene opp eller ned i boligmarkedet. Representanten Holmås har for så vidt vært inne på noe av det samme. Jeg tror at hvis man ønsker å gjøre noe med boligprisene, eller hvis man ønsker å gjøre noe med boligutgiftene på lang sikt – og det er enda viktigere – bør de rød-grønne tenke på folks renteutgifter og på en finans- og budsjettpolitikk som bidrar til at renten ikke øker. Det er det aller viktigste bidraget de kan gi til norske boligeiere og norske boligkjøpere.

Presidenten: Fleire har ikkje bedt om ordet til sak nr. 1.

(Votering, sjå nedanfor)

S a k n r . 2

Innstilling fra finanskomiteen om lov om endringer i skatteloven mv. (Innst. O. nr. 52 (2006-2007), jf. Ot.prp. nr. 20 (2006-2007))

Presidenten: Ingen har bedt om ordet.

(Votering, sjå side 381)

Etter at det var ringt til votering, sa

presidenten: Odelstinget skal da votere i sakene nr. 1 og 2.

Votering i sak nr. 1

Presidenten: Under debatten har det blitt sett fram fire forslag. Det er

- forslaga nr. 1, 2 og 3, frå Svein Flåtten på vegner av Framstegspartiet, Høgre og Venstre
- forslag nr. 4, frå Svein Flåtten på vegner av Arbeidarpartiet, Framstegspartiet, Høgre, Sosialistisk Venstreparti, Kristeleg Folkeparti, Senterpartiet og Venstre

Komiteen hadde rådd Odelstinget til å gjere slikt vedtak til

L o v
om eiendomsmegling

I

Kapittel 1. Lovens formål og virkeområde

§ 1-1 Formål

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.

§ 1-2 Virkeområde

(1) Loven får anvendelse for eiendomsmeulingsvirksomhet som utøves i Norge. Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for virksomhet som utøves på Svalbard eller Jan Mayen.

(2) Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom,
2. inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av kontrakter som omfattes av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaking,
3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstokument med tilknyttet leierett eller boret til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,
4. omsetning av parter i selskap, jf. lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennakselskap, jf. lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven), som ikke er børsnoterte, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i nr. 1 til 3,
5. omsetning av tidsparter som faller inn under lov 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(3) Som mellommann etter annet ledd nr. 2 regnes enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle feste- eller leiekontrakt til fast eiendom.

(4) Som eiendomsmegling regnes ikke formidling av avtale om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger mv. for overnatting eller opphold. Unntaket omfatter ikke tidsparter som faller inn under lov 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(5) Som eiendomsmegling etter annet ledd regnes ikke tjenester som utøves for foretak innen samme konsern, jf. aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3, eller for foretak innen en gruppe med tilsvarende tilknytning mellom foretakene, dersom den aktuelle eiendommen ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(6) Når det i denne lov brukes betegnelsene kjøp, handel, salg o.l., inngår også de øvrige erverv som nevnt i annet ledd.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen blei samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 1-3 Fravikelighet utenfor forbrukerforhold

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første og tredje ledd, § 7-4 første og tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Presidenten: Til innstillingas § 1-3 første punktum ligg det føre eit alternativt forslag, forslag nr. 1, frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre. Forslaget lyder:

«I lov om eiendomsmegling skal § 1-3 første punktum lyde:

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første og tredje ledd, § 7-4 tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold.»

V o t e r i n g :

1. Ved alternativ votering mellom forslaget frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre til § 1-3 første punktum og tilrådinga frå komiteen blei tilrådinga vedteken med 46 mot 29 røyster.
(Voteringsutskrift kl. 15.15.49)
2. Tilrådinga frå komiteen til § 1-3 andre punktum blei samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 1-4 Forskrifter om visse former for eiendomsmeulingsvirksomhet

(1) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeulingsvirksomhet som drives av boligbyggelag.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeulingsvirksomhet knyttet til leiekontrakter til fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeulingsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeulingsvirksomhet knyttet til omsetning av eiendom beliggende utenfor Norge. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eien-

domsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av avtale om erverv av fast eiendom, atkomstdokument som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 3 eller tidsparter som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 5. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

Kapittel 2. Krav om tillatelse, foretaksform, organisering mv.

§ 2-1 Krav om tillatelse for å drive eiendomsmegling

(1) Eiendomsmegling mot godtgjørelse kan bare drives:

1. av foretak som har tillatelse til dette fra Kredittilsynet (eiendomsmeglingsforetak), jf. § 2-3 første ledd eller
2. i medhold av norsk advokatbevilling, når advokaten har stilt sikkerhet etter domstoloven § 222.

(2) Tillatelse kreves ikke for banker som forestår oppgjør som nevnt i § 1-2 annet ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstoloven) § 218 annet ledd nr. 1.

§ 2-2 Krav om tillatelse for å etablere filial mv.

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å opprette filial i Norge.

(2) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å etablere filial eller datterselskap i utlandet. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler for slike filialer/datterselskap.

§ 2-3 Konesjonsmyndighet. Søknad om tillatelse

(1) Kredittilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmegling til foretak som oppfyller kravene i §§ 2-4 til 2-9. Det kan stilles vilkår for tillatelsen, herunder at foretaket før virksomheten starter opp dokumenterer overfor Kredittilsynet at kravet i § 2-10 er oppfylt.

(2) Dersom kravene i § 2-5 annet ledd og § 2-9 annet ledd tredje punktum er oppfylt, kan Kredittilsynet gi tillatelse som nevnt i § 2-2.

(3) Søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som viser at kravene som nevnt i første ledd første punktum eller annet ledd er oppfylt, samt andre opplysninger av betydning for vurderingen av om tillatelse skal gis. Kredittilsynet kan be om ytterligere opplysninger som er av betydning for behandling av søknaden. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal fremgå av søknaden.

§ 2-4 Krav til foretaksform

Tillatelse til å drive eiendomsmegling kan gis til:

1. aksjeselskap, jf. aksjeloven, eller allmennaksjeselskap, jf. allmennaksjeloven,

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen blei samrøystes vedteken.

Presidenten: Presidenten vil no ta opp forslag nr. 4, frå Arbeidarpartiet, Framstegspartiet, Høgre, Sosialistisk Venstreparti, Kristeleg Folkeparti, Senterpartiet og Venstre. Forslaget gjeld ei retting av § 2-4 punkt 2 i tilrådinga og er fremja av ein samla komite. Forslaget lyder:

«Lov om eiendomsmegling § 2-4 nr. 2 skal lyde:

2. boligbyggelag, jf. lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadsbyggjelag.»

V o t e r i n g :

Forslaget frå Arbeidarpartiet, Framstegspartiet, Høgre, Sosialistisk Venstreparti, Kristeleg Folkeparti, Senterpartiet og Venstre blei samrøystes vedteke.

Vidare var tilrådd:

3. utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret, jf. lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak, som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet, og
4. andre foretak som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet.

§ 2-5 Krav til fast kontorsted

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal ha fast kontorsted i Norge. Kredittilsynet kan i enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til fast kontorsted, forutsatt at foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som omfattes av denne lov, oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte. Dokumentene skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn fra offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn for øvrig.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for filial som nevnt i § 2-2.

§ 2-6 Krav til økonomi

(1) Foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 må:

1. være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller,
2. ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket,
3. ha eiendeler som har en verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser, og
4. ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet, dersom virksomheten er organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

(2) Advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

§ 2-7 Sikkerhetsstillelse

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

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om forsikring som nevnt i første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til forsikring dersom det stilles annen betryggende sikkerhet.

§ 2-8 Aksjeeierstruktur

(1) Eier av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1 første ledd nr. 1, skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Med betydelig eierandel menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen i selskapet. Like med vedkommende eiers egne aksjer regnes aksjer som eies av dennes nærstående. Med nærstående menes i denne bestemmelsen personer som nevnt i lov 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel § 1-4.

(2) Erverv av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak kan bare gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet.

(3) Melding til Kredittilsynet skal også sendes før økning av eierandel som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent.

(4) Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag som melding etter annet og tredje ledd er mottatt, nekte slikt erverv dersom erververen ikke oppfyller vilkårene i første ledd.

(5) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plikten for eiendomsmeglingsforetak til å gi melding om foretakets eiere.

§ 2-9 Foretakets ledelse. Fagansvarlig.

(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. Dersom foretaket har en eller flere filialer skal hver av disse ha en fagansvarlig som oppfyller kravene etter første og annet punktum.

(3) Personer som nevnt i første og annet ledd, skal legge frem politiattest. Tidsbegrensningene i strafferegistreringsloven § 6 gjelder ikke.

(4) Eiendomsmeglingsforetak skal før skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig sende melding til Kredittilsynet om dette.

(5) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at personer som nevnt i første og annet ledd, skal legge frem ny politiattest.

(6) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om foretakets plikt til å gi melding etter fjerde ledd, om rettigheter og plikter for fagansvarlig, samt om hvilke straff-

bare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandling av denne.

§ 2-10 Tilslutning til klagenemnd

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal være tilsluttet nemndsordning, jf. § 8-8.

Kapittel 3. Nærmere krav til virksomheten

§ 3-1 Journalføring

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, plikter å føre journal over mottatte og utførte oppdrag etter forskrift fastsatt av departementet.

§ 3-2 Betrodde midler

Departementet kan i forskrift fastsette regler om behandling av betrodde midler.

§ 3-3 Styrets ansvar for rutiner for meglingen

Styret i eiendomsmeglingsforetaket, jf. § 2-1, skal påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov. Styret skal skriftlig bekrefte at dette er gjort.

§ 3-4 Forslags-, møte- og talerett i styret

I eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal fagansvarlig som nevnt i § 2-9 og ansvarlig megler som nevnt i § 6-2 ha rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold. I slike saker har vedkommende møte- og talerett i styret. Fagansvarlig og ansvarlig megler som ikke er enig i en beslutning, kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

§ 3-5 Bruk av kontraktsmedhjelpere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan benytte kontraktsmedhjelpere som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter kapittel 2 eller som driver eiendomsmegling i medhold av advokatbevilling etter § 2-1 første ledd nr. 2. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om bruk av kontraktsmedhjelpere.

§ 3-6 Taushetsplikt

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, ansatte og tillitsvalgte, samt andre personer med tilknytning til slike virksomheter, skal bevare taushet overfor uvedkommende om det de under utførelsen av sitt arbeid eller verv får vite om noens personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold.

Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav. Tittel.

§ 4-1 Kvalifikasjonskrav

(1) Fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, må ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Medhjelper til ansvarlig megler må ha bestått eksamen som nevnt i § 4-4.

§ 4-2 Eiendomsmeglerbrev

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes av Kredittilsynet til personer som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
3. har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen,
4. er myndig, og
5. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje og sjette ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis, herunder gjøre unntak fra kravet til praksis.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette bestemmelser om godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land.

(5) Søkeren kan kreve at eiendomsmeglerbrevet utstedes på papir.

(6) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at innehavere av eiendomsmeglerbrev skal legge frem ny politiattest.

§ 4-3 Adgang for jurister til å være fagansvarlig og ansvarlig megler

(1) Kredittilsynet kan gi tillatelse til å være fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, til personer som har bestått norsk juridisk embetseksamen og som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har minst to års praktisk erfaring etter bestått juridisk embetseksamen,
3. er myndig og
4. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje og sjette ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til praksis, herunder gjøre unntak fra dette kravet.

(4) Kredittilsynet kan godta juridisk eksamen fra utlandet etter reglene i domstoloven § 241.

(5) Søkeren kan kreve at tillatelsen utstedes på papir.

(6) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at innehavere av tillatelse etter første ledd skal legge frem ny politiattest.

§ 4-4 Medhjelpere til ansvarlig megler

(1) Bare personer som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan være medhjelpere for ansvarlig megler.

(2) Medhjelpere som arbeider med oppgjør, skal ha bestått en særskilt eksamen godkjent av departementet, som viser at vedkommende innehar de nødvendige kvalifikasjoner knyttet til gjennomføring av oppgjør.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette krav til eksamen som nevnt i første og annet ledd.

§ 4-5 Tittel

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2.

(2) Tittelen «megler» og andre titler som kan forveksles med denne kan, dersom de brukes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet, bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, og advokater som har rett til å drive eiendomsmegling.

(3) Tittelen «eiendomsmeglerfullmektig» kan bare benyttes av personer med eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-2 første ledd nr. 2, og personer med norsk juridisk embetseksamen, som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, eller hos en advokat som driver eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler. § 4-3 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

(4) Tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» kan ikke benyttes.

§ 4-6 Etterutdanning

Personer som har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, advokatbevilling, eller tillatelse etter § 4-3, samt medhjelpere etter § 4-4, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet.

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

§ 5-1 Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

(2) Første ledd er ikke til hinder for at advokater driver rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til å drive annen virksomhet etter første og annet ledd. Departementet kan i forskrift eller i enkeltvedtak gjøre unntak fra første og annet ledd.

§ 5-2 Ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet mv.

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Forbudet i første og annet punktum gjelder bare for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om føring av register over rettigheter i fast eiendom som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i første ledd og om plikt for slike personer til å gi opplysninger om sine rettigheter i fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til drive annen virksomhet etter første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra første ledd.

§ 5-3 Forbud mot egenhandel. Opplysningsplikt om egeninteresse

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke selge egen eiendom gjennom den aktuelle virksomheten. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Personer som nevnt i første og annet punktum kan heller ikke kjøpe eiendom eller erverve andre rettigheter som nevnt i § 1-2 annet ledd som den aktuelle virksomheten har eller har hatt i oppdrag å formidle.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for kjøp eller salg for:

1. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med personer nevnt i første ledd,
2. mindreårige barn av personer nevnt i første ledd, samt mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som personer nevnt i første ledd bor sammen med, og
3. foretak hvor personer som nevnt i første ledd eller annet ledd nr. 1 og 2, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke formidle bud for personer og foretak som nevnt i første og annet ledd. Foretaket kan heller ikke på annen måte opptre som mellommann ved transaksjoner hvor slike personer eller foretak er part.

(4) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke kjøpe eller selge egen eiendom gjennom egen virksomhet.

(5) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke motta oppdrag fra

1. personer og foretak som nevnt i første og annet ledd,
2. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd, eller
3. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med slektninger som nevnt i nr. 2.

(6) Forbudet i første, annet og fjerde ledd omfatter ikke

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

(7) Dersom personer eller foretak som nevnt i første og annet ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks gis opplysning om dette.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om egenhandel, samt i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra bestemmelsen her.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen blei samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 5-4 Forholdet til andre tjenesteytere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd, kan ikke motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget, herunder fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføring av det.

Presidenten: Her ligg det føre eit alternativt forslag, nr. 2, frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre. Forslaget lyder:

«I lov om eiendomsmegling skal § 5-4 lyde:

I den grad foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd mottar ytelse fra andre enn oppdragsgiver for utføring av oppdraget, skal dette opplyses om i oppdragsavtalen.»

V o t e r i n g :

Ved alternativ votering mellom tilrådinga frå komiteen og forslaget frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre blei tilrådinga vedteken med 46 mot 29 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 15.17.32)

Vidare var tilrådd:

Kapittel 6. Oppdraget og utførelsen av dette

§ 6-1 Oppdragstaker

(1) Med oppdragstaker menes i loven her foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, som i avtale har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjenester, jf. § 1-2 annet ledd.

(2) Plikter som påhviler oppdragstakeren etter dette kapitlet, påhviler også den enkelte person med eiendomsmeqlerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3, eiendomsmeqlerfullmektig, jf. § 4-5 tredje ledd, og advokat som har rett til å drive eiendomsmeqling, i deres virksomhetsutøvelse.

§ 6-2 Ansvarlig meqler

(1) Det skal utpekes en ansvarlig meqler for hvert oppdrag. Ansvarlig meqler skal ha eiendomsmeqlerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Ansvarlig meqler skal selv utføre de vesentligste elementene i meqlingen, men kan benytte seg av medhjelpere, jf. § 4-4, til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.

(3) Annet ledd er ikke til hinder for at oppdrag utføres av eiendomsmeqlerfullmektig som nevnt i § 4-5 tredje ledd under tilsyn av ansvarlig meqler for oppdraget.

(4) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter, samt om arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere. Videre kan departementet i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av eiendomsmeidlerfullmektig.

§ 6-3 God meglerskikk

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.

(2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.

(3) Oppdragstakeren skal ikke inngå avtale om eiendomsmeidler dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeidler.

(4) I forbindelse med eiendomsmeidlingsoppdrag kan det ikke settes som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelse som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget.

§ 6-4. Oppdragsavtalen

(1) Oppdragsavtalen skal være skriftlig og minst inneholde følgende opplysninger:

1. oppdragstakerens navn, adresse og organisasjonsnummer samt oppdragsgiverens navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer,
2. oppdragets karakter (salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet),
3. hvilken eiendom oppdraget gjelder,
4. hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag, herunder hva oppdragstakeren kan kreve dersom handel ikke kommer i stand,
5. hva som er avtalt om oppdragstakerens rett til å kreve dekning av utlegg, herunder et overslag over størrelsen på utleggene,
6. et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg,
7. oppdragets varighet og hva som gjelder om oppsigelse av oppdraget,
8. oppdragstakerens eventuelle rett til vederlag for handel sluttet gjennom andre eller uten mellommann og i så fall de nærmere betingelser for denne retten,
9. om andre oppdragstakere de siste tre måneder har arbeidet med det samme oppdraget,
10. retten til å kreve nemndsbehandling etter § 8-8, og
11. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og eventuelle eiendomsmeidlerfullmektiger som skal arbeide med oppdraget.

(2) Dersom det skal benyttes kontraktsmedhjelper som nevnt i § 3-5, skal dennes navn, adresse og organisasjonsnummer opplyses.

(3) Avtalen skal undertegnes av oppdragsgiveren og ansvarlig megler for oppdraget.

(4) Skifte av ansvarlig megler skal skriftlig opplyses til oppdragsgiveren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette regler om elektronisk kommunikasjon i forbindelse med inngåelse av oppdragsavtalen. Dette omfatter bestemmelser om krav til autentisering, sikring av integritet og konfidensialitet.

§ 6-5 Oppdragets varighet

(1) Oppdraget skal gis for et bestemt tidsrom som ikke kan være lenger enn seks måneder. Oppdraget kan fornyes for inntil seks måneder om gangen. Fornyelse skal være skriftlig.

(2) Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene.

(3) Oppdragstakeren har krav på et rimelig vederlag for utført arbeid dersom oppdraget sies opp av oppdragsgiveren. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen, jf. § 6-4.

§ 6-6 Fullmakt

Oppdragstakeren kan ikke binde oppdragsgiveren overfor en tredjeperson uten særskilt fullmakt.

§ 6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

(1) Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

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

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og bygge-
måte,
7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler
av denne til boligformål,
8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
9. ligningsverdi og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjons-
plikt og odelsrett,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter
alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling
over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige
kostnader, og
14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.

(3) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, og i forbindelse med formidling av sameieandeler og eierseksjoner, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

1. Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,
2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,
3. opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet,
4. relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler, og
5. vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet el. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

(4) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 4, skal den skriftlige oppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inntas i oppgave som nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt fastsette ytterligere krav.

§ 6-8 Oppdragstakerens plikter ved kontraktsslutningen.

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen.

(2) Kjøpekontrakten kan utferdiges elektronisk dersom både kjøper og selger uttrykkelig har godtatt dette.

§ 6-9 Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren sørge for

1. utferdigelse og tinglysning av skjøte,
2. utferdigelse og eventuell tinglysning av andre dokumenter som har sammenheng med handelen,
3. utferdigelse av konsesjonssøknad og andre søknader, erklæringer e.l. og
4. gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret.

(2) Oppdragstakere som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag og lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysning av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

§ 6-10 Budgivning

Departementet kan i forskrift fastsette regler om budgivning og om innsyn i opplysninger om bud og budgivere.

Kapittel 7. Vederlag. Utlegg

§ 7-1 Prisinformasjon

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal informere om prisene på sine tjenester, slik at

de lett kan ses av kundene. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om slik plikt til å gi prisinformasjon.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen blei samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 7-2 Generelt om vederlaget

(1) Det kan ikke avtales et provisjonsbasert vederlag hvor den prosentsats som skal betales av kjøpesummen øker med kjøpesummens størrelse.

(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.

(4) Det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale oppdragstakerens vederlag, herunder utlegg.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens plikt til å gi tilbud basert på timepris som nevnt i annet ledd og om plikten til å skrive rekning som nevnt i tredje ledd. Dersom forholdene når det gjelder omsetning av fast eiendom skulle tilsi det, kan departementet i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens vederlag.

Presidenten: Framstegspartiet, Høgre og Venstre har varsla at dei vil stemme imot § 7-2 første og femte ledd.

Framstegspartiet, Høgre, Kristeleg Folkeparti og Venstre har varsla at dei vil stemme imot § 7-2 tredje ledd.

V o t e r i n g :

1. Tilrådinga frå komiteen til § 7-2 første og femte ledd blei vedteken med 46 mot 29 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 15.18.22)

2. Tilrådinga frå komiteen til § 7-2 tredje ledd blei vedteken med 41 mot 34 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 15.18.54)

3. Tilrådinga frå komiteen til § 7-2 andre og fjerde ledd blei samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 7-3 Oppdragstakerens krav på vederlag

(1) Oppdragstakeren har krav på vederlag dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. Dette gjelder selv om det ikke skyldes oppdragstakerens innsats at handel er kommet i stand. Handel er kommet i stand når partene er endelig bundet.

(2) Oppdragstakeren har også krav på vederlag dersom handel er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen

1. som oppdragstakeren har forhandlet med i oppdragstiden, eller
2. som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra oppdragstakeren i oppdragstiden.

(3) For kjøpsoppdrag gjelder bestemmelsene i første ledd annet punktum og annet ledd bare dersom det er særskilt avtalt i oppdraget.

(4) Denne bestemmelsen kan fravikes ved avtale.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen blei samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 7-4 Betaling av vederlag

(1) Oppdragstakers krav på vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand.

Presidenten: Her ligg det føre eit alternativt forslag, forslag nr. 3, frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre. Forslaget lyder:

«I lov om eiendomsmegling skal § 7-4 første ledd lyde:

(1) Følger ikke betalingstiden av avtalen, skal oppdragsgiveren betale når oppdragstaker krever det etter at tjenesten er utført. Er vederlaget avtalt som en prosentdel av kjøpesummen, forfaller vederlaget til betaling når handel er kommet i stand, med mindre annet er avtalt.»

V o t e r i n g :

Ved alternativ votering mellom tilrådinga til komiteen under kapittel 7 § 7-4 første ledd og forslaget frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre blei tilrådinga frå komiteen vedteken med 46 mot 29 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 15.19.43)

Vidare var tilrådd:

(2) Oppdragsgiveren har rett til å holde tilbake så mye av vederlaget at det sikrer de kravene oppdragsgiveren har som følge av mislighold fra oppdragstakers side.

(3) Oppdragstakeren kan bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand.

§ 7-5 Dekning av utlegg

Oppdragstakeren kan kreve utlegg spesifisert i oppdragsavtalen dekket etter hvert som de skal betales av oppdragstakeren.

§ 7-6 Deling av vederlag

Vederlaget kan ikke deles med kjøper eller selger eller med noen som ikke selv har rett til å drive eiendomsmegling.

§ 7-7 Nedsettelse av vederlag

Dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse fra oppdragstakerens side, kan oppdragsgiveren kreve at vederlaget settes ned eller faller bort.

Kapittel 8. Tilsyn og sanksjoner

§ 8-1 Tilsyn med eiendomsmegling

(1) Kredittilsynet fører kontroll og tilsyn etter lov 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet for kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og verdipapirhandel mv. (kredittilsynsloven) med

1. foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1,
2. personer med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2,
3. jurister med tillatelse etter § 4-3 og
4. advokater som arbeider som fagansvarlig eller ansvarlig megler for foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1.

(2) Foretak og personer som nevnt i første ledd plikter å gi Kredittilsynet de opplysninger som måtte bli krevd angående virksomheten. Disse plikter også å fremvise og i tilfelle utlevere til kontroll forretningsbøker og øvrige dokumenter samt utskrifter av den elektronisk lagrede informasjon som angår eiendomsmeglingsvirksomheten.

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for foretak, advokater og personer som nevnt i første ledd som er fratatt tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 8-2, er forbydd å drive eiendomsmegling etter § 8-3, har fått tilbakekalt sitt eiendomsmeglerbrev etter § 8-4, er fratatt sin tillatelse etter § 8-5, er forbydd å være fagansvarlig eller ansvarlig megler etter § 8-6, eller som selv har frasagt seg de nevnte rettigheter.

§ 8-2 Tilbakekall av tillatelse for foretak og filialer til å drive eiendomsmegling

(1) Kredittilsynet kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket

1. blir tatt under konkursbehandling,
2. ikke lenger oppfyller kravene i §§ 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8 eller 2-9 første ledd,
3. ikke lenger har fagansvarlig og ansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd og § 6-2,
4. ikke lenger oppfyller vilkår fastsatt for tillatelsen,
5. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet,
6. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,
7. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller
8. ikke innen den frist som er fastsatt av Kredittilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til nemndsordning som nevnt i § 8-8.

(2) Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelsen til en filial, jf. § 2-2, dersom

1. filialen ikke lenger oppfyller vilkårene i § 2-5 annet ledd eller § 2-9 annet ledd annet punktum, eller
2. ett eller flere av vilkårene i første ledd nr. 5-7 er oppfylt for filialens vedkommende.

§ 8-3 Adgang til å forby advokat å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2.

Kredittilsynet kan forby advokater å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi advokaten:

1. ikke lenger har advokatbevilling,
2. ikke lenger oppfyller kravene i § 2-6 første ledd,
3. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet eller Tilsynsrådet for advokatvirksomhet,
4. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,
5. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller
6. ikke innen den frist som er fastsatt av Kredittilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til nemndsordning som nevnt i § 8-8.

§ 8-4 Tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

Kredittilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, dersom en innehaver av slikt brev anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 4-2 første ledd nr. 5,
2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

§ 8-5 Tilbakekall av tillatelse til jurist

Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelse til jurist, jf. § 4-3, dersom vedkommende anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 4-3 første ledd nr. 4,
2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

§ 8-6 Adgang til å forby advokat å være fagansvarlig og ansvarlig megler

Kredittilsynet skal forby advokater å være fagansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, dersom denne ikke lenger har advokatbevilling. Kredittilsynet kan også forby advokater å være fagansvarlig megler og ansvarlig megler dersom advokaten 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.

§ 8-7 Suspensjon av retten til å drive eiendomsmegling.

Dersom foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekall av tillatelsen, kan Kredittilsynet suspendere tillatelsen inntil straffesaken er avsluttet. Kredittilsynet kan på tilsvarende måte nedlegge forbud mot at en advokat driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, inntil straffesaken er avsluttet.

§ 8-8 Adgang til nemndsbehandling mv.

(1) Gjennom avtale mellom organisasjoner som representerer foretak eller advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og Forbrukerrådet eller annen organisasjon som representerer aktører i eiendomsmarkedet, kan det opprettes en eller flere nemnder til å behandle tvister mellom foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og selger, kjøper eller øvrige interessenter til objekt som nevnt i § 1-2, om forpliktelser etter denne lov.

(2) Partene kan forelegge avtalen for Kongen for godkjenning. Dersom Kongen har godkjent nemndas vedtekter, gjelder reglene i tredje til åttende ledd.

(3) Selger, kjøper eller øvrige interessenter kan kreve nemndsbehandling av enhver tvist hvor nemnda er kompetent, hvis vedkommende har saklig interesse i å få nemndas uttalelse i saken.

(4) Så lenge en tvist er til behandling i nemnda kan den ikke bringes inn til behandling for de alminnelige domstolene. En tvist anses for å være til behandling fra det tidspunkt begjæringen om klagebehandling er kommet inn til nemnda.

(5) En sak som nemnda har realitetsbehandlet, kan bringes direkte inn for tingretten.

(6) Nemnda skal oversende uttalelser om brudd på eiendomsmeglingsloven til Kredittilsynet.

(7) Dersom klager får medhold, kan nemnda pålegge innklagede å betale nemndas omkostninger i den aktuelle saken.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om denne bestemmelsen og om retten til å kreve nemndsbehandling.

§ 8-9 Straff

Forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 2-2, 3-1, 3-6, 4-5, 5-1, 5-2, 5-3, 6-3 tredje og fjerde ledd, 7-2 første ledd, 7-4 tredje ledd og 8-1 straffes med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter. Det samme gjelder overtredelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser. Medvirkning straffes på samme måte.

II

Ikrafttredelse og overgangsregler

(1) Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

(2) Kongen kan fastsette overgangsregler.

(3) Forskrifter gitt i medhold av lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjelder inntil noe annet er bestemt også etter at loven her har trådt i kraft.

(4) Fra den tid loven her trer i kraft, gjøres følgende endring i annen lov:

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling oppheves.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen blei samrøystes vedteken.

Presidenten: Det blir votert over overskrifta til lova og lova i det heile.

V o t e r i n g :

Overskrifta til lova og lova i det heile blei samrøystes vedtekne.

Presidenten: Lovvedtaket vil bli sendt Lagtinget.

Votering i sak nr. 2

Komiteen hadde rådd Odelstinget til å gjere slike vedtak til:

A .

L o v

om endringer i lov 13. juni 1980 nr. 24 om ligningsforvaltning (ligningsloven)

I

I lov 13. juni 1980 nr. 24 om ligningsforvaltning (ligningsloven) gjøres følgende endringer:

§ 4-4 nr. 5 skal lyde:

Når konsernselskap krever fradrag i skatt etter skatteloven § 10-2, må giver- og mottakerselskap samtidig med innlevering av selvangivelsen, legge ved oppgave som viser at vilkårene i skatteloven § 10-4 er oppfylt. Oppgaven skal inneholde opplysninger om hvem som eier aksjene i datterselskapene, aksjonærenes bopel, antallet aksjer som eies av den enkelte aksjonær samt når aksjene ble ervervet. Er det i noen av selskapene gitt bestemmelser som begrenser aksjonærenes stemmerett, må det gis opplysninger om dette. *Det skal også gis opplysninger om tilordning av konsernbidrag mellom Norge og utlandet, fordelt på inntektskategoriene i skatteloven § 16-21 første ledd a-c, i giver- og mottakerselskapet.*

§ 6-6 bokstav e skal lyde:

e. institusjoner som mottar betaling for pass og stell av barn gi oppgave til ligningsmyndighetene over kost-

nader som er påløpt i året for foreldre og andre foresatte for pass og stell av barn.

II

Endringene under I trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2007.

III

Overgangsbestemmelser

Ved ikrafttredelse av endringen i § 6-6 bokstav e gjelder følgende overgangsregel for inntektsåret 2007:

(1) Det gis fradrag for kostnader som påløp i 2006 og som betales i 2007, forutsatt at kostnadene ikke ble innrapportert i 2006.

(2) Det gis ikke fradrag for kostnader som påløper i 2007 og som er forskuddsbetalt og innrapportert i tidligere år.

B .

L o v

om endring i lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven)

I

I lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven) gjøres følgende endring:

§ 23-3 fjerde ledd annet punktum skal lyde:

Avgiften må ikke *utgjøre* mer enn 25 pst av den del av inntekten som overstiger 39 600 kroner.

II

Endringen under I trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2007.

C .

L o v

om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

I

I lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) gjøres følgende endringer:

§ 5-15 første ledd bokstav b skal lyde:

b. *tilskudd* til livsopphold mv. under deltakelse i arbeidsmarkedstiltak *etter forskrift gitt med hjemmel i lov om arbeidsmarkedstjenester § 13,*

§ 8-15 tredje ledd skal lyde:

Aksjeselskap og allmennaksjeselskap innenfor ordningen skal føre en konto for tilbakeholdt skattlagt inntekt. Dersom aksjeselskapet eller allmennaksjeselskapet ikke er nystiftet, skal inngående saldo på kontoen ved inntreden i ordningen settes lik aksjeselskapets eller allmennaksjeselskapets totale egenkapital med fradrag for innbetalt aksjekapital og overkurs, og korrigerert for egenkapitalandelen av netto midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. *Inngående saldo på kontoen ved inntreden skal korrigeres med differanse*

mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi for selskapets finansielle eiendeler som ville vært fritatt for beskatning ved realisasjon etter § 2-38, selskapets aksjer i selskaper som nevnt i § 8-11 første ledd d som ville vært fritatt for beskatning ved realisasjon etter § 2-38, selskapets andeler i deltakerlignede selskaper som ville vært fritatt for beskatning ved realisasjon etter § 2-38 og selskapets aksjer i selskaper som nevnt i § 8-11 første ledd g. Skattepliktig inntekt legges til kontoen. Utdelinger som nevnt i femte ledd a nr. 1 til 3 og utlignet skatt trekkes fra kontoen. Konto for tilbakeholdt skattlagt inntekt skal reguleres med finansinntekter og -tap som er unntatt fra beskatning eller fradragsføring etter § 2-38, jf. annet ledd. Kontoen skal videre reguleres med inntekter og tap på aksje som nevnt i § 8-11 første ledd d som er unntatt fra beskatning eller fradragsføring etter § 2-38, gevinst eller tap ved realisasjon av aksje som nevnt i § 8-11 første ledd g, og med differanse mellom utgangsverdi og beregnet skattemessig verdi ved realisasjon av andel som nevnt i § 2-38 annet ledd b. Gevinst ved overføring av aksje til nærstående, og positiv differanse mellom utgangsverdi og beregnet skattemessig verdi ved overføring av andel i deltakerlignet selskap til nærstående, skal ikke medregnes ved regulering etter sjetten og sjuende punktum. Som nærstående regnes person eller selskap med direkte eller indirekte eierinteresse i det overdragende selskapet, samt slik persons foreldre, søsken, barn, barnebarn, ektefelle, samboer, ektefelles foreldre og samboers foreldre. Videre medregnes selskaper som selskaper og personer som nevnt i forrige punktum har direkte eller indirekte eierinteresse i. Ved beregning av gevinst eller tap etter sjuende punktum første og annet alternativ skal utgangsverdien reduseres med aksjens andel av netto konsernbidrag bestående av ubeskattet inntekt, som underliggende selskap har mottatt for de to siste regnskapsårene. Departementet kan gi nærmere regler om beregning av skattemessig verdi for andel i deltakerlignet selskap som nevnt i sjuende punktum. De beregnede skattemessige verdiene for driftsmidler som er lagt til grunn ved beregning av skattemessig verdi for andel i deltakerlignet selskap etter sjuende punktum skal videreføres om avskrivningsgrunnlag i det deltakerlignede selskapet, jf. § 14-42.

§ 8-17 annet ledd annet punktum skal lyde:

Utgangsverdien ved dette inntektsoppgjøret fastsettes til summen av kostpris for selskapets finansielle eiendeler og aksjer i selskaper som nevnt i § 8-11 første ledd d som ville vært fritatt fra beskatning ved realisasjon etter § 2-38, jf. § 8-15 annet ledd, kostpris av selskapets aksjer som nevnt i § 8-11 første ledd g, beregnet skattemessig verdi for selskapets andeler i deltakerlignede selskaper som ville vært fritatt fra beskatning ved realisasjon etter § 2-38 og markedsverdien av selskapets øvrige eiendeler, fratrukket gjeld.

§ 8-17 annet ledd nye sjetten og sjuende punktum skal lyde:

Departementet kan gi nærmere regler om beregning av skattemessig verdi for andel i deltakerlignet selskap

som nevnt i annet punktum. De beregnede skattemessige verdiene for driftsmidler som er lagt til grunn ved beregning av skattemessig verdi for andel i deltakerlignet selskap etter annet punktum, skal videreføres som avskrivningsgrunnlag i det deltakerlignede selskapet, jf. § 14-42.

§ 10-42 niende ledd annet punktum oppheves. Nåværende tredje punktum blir annet punktum.

II

§ 5-15 første ledd bokstav e nr. 1 første strekpunkt skal lyde:

1. inntekt om bord på skip i form av
 - tariffmessig hyretillegg for egen kost opptil 16 500 kroner per år. For arbeidstakere som bare har vært ansatt i deler av inntektsåret, reduseres det skattefrie beløpet forholdsmessig basert på antall dager vedkommende ikke har vært ansatt om bord.

III

§ 16-20 skal lyde:

§ 16-20. Skattefradrag for skatt betalt i fremmed stat

(1) Skattyter som nevnt i §§ 2-1 og 2-2 som her i riket må svare skatt av

- a. inntekt med kilde i fremmed stat, eller
- b. formue i fremmed stat,

kan kreve fradrag i norsk skatt for endelig fastsatt inntektsskatt eller formuesskatt eller tilsvarende skatt som godtgjøres å være ilagt skattyteren og betalt i vedkommende fremmede stat hvor inntekten har kilde eller formuen er. I norsk skatt ilagt virksomhet som er skattepliktig etter petroleumsskatteloven §§ 3 og 5, kan det bare kreves fradrag for skatt ilagt og betalt i fremmed stat av inntekt som er skattepliktig i Norge etter de nevnte bestemmelsene. Skattyter som etter skatteavtale skal anses som skattemessig bosatt eller hjemmehørende i fremmed stat, kan ikke kreve fradrag i norsk skatt etter bestemmelsene i denne paragraf.

(2) Skattyter som nevnt i første ledd som må svare skatt av inntekt eller formue for deltakelse i selskap som nevnt i §§ 10-40 til 10-47 og 10-60 til 10-68, kan kreve fradrag i norsk skatt for en forholdsmessig del av den skatten som selskapet har betalt. For så vidt gjelder skatt som selskapet har betalt til andre stater enn den staten selskapet er hjemmehørende i, gis det ikke fradrag for et større beløp enn det Norge ville vært forpliktet til å gi fradrag for ved direkte anvendelse av skatteavtale mellom Norge og vedkommende tredjestat.

(3) Skattyter som nevnt i annet ledd kan kreve fradrag i norsk inntektsskatt for kildeskatt av utbytte fra selskapet som godtgjøres å være ilagt skattyteren og betalt i vedkommende fremmede stat hvor selskapet er hjemmehørende.

§ 16-21 første ledd skal lyde:

(1) Fradrag i norsk inntektsskatt etter § 16-20 kan ikke overstige den delen av norsk skatt på samlet skattepliktig inntekt, beregnet før fradraget, som forholdsmessig faller på hver av de følgende kategorier av utenlandsinntekt:

- a. inntekt ved virksomhet i lavskattland, jf. § 10-63, og inntekt skattlagt etter reglene i §§ 10-60 til 10-68,
- b. inntekt ved utvinning av petroleum i utlandet,
- c. annen utenlandsinntekt.

Fradraget er også begrenset til den inntektsskatten som skattyteren har betalt i kildestaten innenfor hver av inntektskategoriene nevnt i første punktum a-c. Utenlandsk inntektsskatt kan bare komme til fradrag i norsk inntektsskatt.

§ 16-22 overskriften og første ledd skal lyde:

§ 16-22. Frem- og tilbakeføring av skattefradraget

(1) Utenlandsk skatt som ikke kommer til fradrag ved dette årets skatteoppgjør, kan fremføres til fradrag i skatt i de inntil fem påfølgende årene innenfor hver av inntektskategoriene i § 16-21 første ledd a-c. Skatt betalt i utlandet i et tidligere år fradras i sin helhet før det gis fradrag for skatt betalt i utlandet i et senere år. Samlet fradrag for det enkelte år, innenfor hver av inntektskategoriene i § 16-21 første ledd a-c, kan ikke overstige det maksimale kreditfradraget for dette året.

Ny § 16-23 skal lyde:

§ 16-23. Bestemmelser om kilde

(1) Inntekt av arbeid om bord på norske skip i utenriks fart anses ikke å ha kilde i fremmed stat.

(2) Inntekt vunnet ved og formue som knytter seg til virksomhet som nevnt i petroleumsskatteloven § 1 første ledd i område som nevnt i petroleumsskatteloven § 1 første ledd a, b og d, anses ikke som inntekt med kilde i eller formue i fremmed stat. Inntekt vunnet ved og formue som knytter seg til virksomhet som nevnt i petroleumsskatteloven § 1 første ledd i område som nevnt i petroleumsskatteloven § 1 første ledd c, anses som inntekt med kilde i eller formue i fremmed stat.

Nåværende §§ 16-23 til 16-28 blir ny §§ 16-24 til 16-29

§ 16-24 skal lyde:

§ 16-24. Fradrag etter andre regler

Ved fradrag i skatten etter §§ 16-20 til 16-29 gis det ikke fradrag for den utenlandske skatten etter andre regler.

§ 16-25 skal lyde:

§ 16-25. Frist for fremsetting av krav om skattefradrag

Krav om fradrag etter §§ 16-20 til 16-29 må fremsettes før utløpet av selvangivelsesfristen for det året inntekten fra utlandet er skattepliktig her i riket, eller om

kravet ikke kan godtgjøres før, senest seks måneder etter at endelig skatt er fastsatt i utlandet. Kravet kan ikke under noen omstendighet fremsettes senere enn ti år etter utløpet av det året inntekten fra utlandet er skattepliktig her i riket.

§ 16-27 skal lyde:

§ 16-27. Skattefradrag i henhold til overenskomst med fremmed stat

Bestemmelsene i §§ 16-20 til 16-26 gis anvendelse så langt de passer, når det ved overenskomst med fremmed stat er bestemt at begge stater kan skattlegge inntekt eller formue som oppbæres av en person bosatt eller et selskap hjemmehørende i Norge. Det gis ikke fradrag for et større beløp enn det Norge i henhold til overenskomsten er forpliktet til å gi fradrag for.

§ 16-29 skal lyde:

§ 16-29. Forskrift

Departementet kan gi forskrift til utfylling og gjennomføring av §§ 16-20 til 16-28 .

IV

§ 16-22 nytt annet ledd skal lyde:

(2) Utenlandsk skatt som ikke kommer til fradrag ved dette årets skatteoppgjør, kan tilbakeføres til fradrag i skatt i foregående år innenfor hver av inntektskategoriene i § 16-21 første ledd a-c. Samlet fradrag for foregående år, innenfor hver av inntektskategoriene i § 16-21 første ledd a-c, kan ikke overstige det maksimale kreditfradraget for dette året. Tilbakeføring etter dette ledd er, innenfor hver av inntektskategoriene i § 16-21 første ledd a-c, betinget av at skattyter kan sannsynliggjøre at vedkommende i løpet av de fem påfølgende årene ikke vil bli skattepliktig her i riket for slik inntekt med kilde i utlandet.

V

Endringene under I trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2006.

Endringen under II trer i kraft straks med virkning fra og med 1. juli 2006.

Endringene under III trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2007.

Endringen under IV trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2008.

D .

L o v

om endring i lov 17. juni 2005 nr. 67 om betaling og innkreving av skatte- og avgiftskrav (skattebetalingsloven)

I

I lov 17. juni 2005 nr. 67 om betaling og innkreving av skatte- og avgiftskrav (skattebetalingsloven) gjøres følgende endringer:

§ 10-40 første ledd skal lyde:

(1) Innenlands særavgifter forfaller til betaling samtidig med at avgiftsplikten oppstår. Dette gjelder likevel ikke:

- a) årsavgift for kjøretøyer som 1. januar er registrert i motorvognregistret, som forfaller til betaling 20. mars
- b) vektårsavgiften for kjøretøyer som er registrert i motorvognregistret, som forfaller til betaling i to like store terminer henholdsvis 20. februar og 20. august
- c) engangsavgiften for registrerte virksomheter, som forfaller til betaling den 18. i måneden etter at avgiftsplikten oppstod.

II

Endringene under I trer i kraft straks.

E .

L o v

om endring i lov 15. desember 2006 om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

I

I lov 15. desember 2006 om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) gjøres følgende endringer:

XI (ikrafttredelsesbestemmelsen) sjuende ledd skal lyde:

Endringene under VI skal likevel tre i kraft straks med virkning for inntektsåret 2006, for så vidt gjelder anvendelse av endring av skatteloven § 4-2 annet ledd på ny avtale om individuell livrenteforsikring som inngås etter 5. oktober 2006 og for eksisterende livrenteavtaler der det foretas innbetaling etter dette tidspunkt. *Det gjelder likevel ikke livrenteforsikring som er omfattet av første ledd*

bokstav b i overgangsregel til skatteloven § 4-2 annet ledd.

II

Endringene under I trer i kraft straks.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen blei samrøystes vedteken.

Presidenten: Det blir votert over overskrifta til lova og lova i det heile.

V o t e r i n g :

Overskrifta til lova og lova i det heile blei samrøystes vedtekne.

S a k n r . 3

Referat

1. (84) Statsministerens kontor melder at 1. lov om endringer i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven) (Besl. O. nr. 58 (2006-2007)) – er sanksjonert under 20. april 2007
Samr.: Blir vedlagt protokollen.
2. (85) Lov om endringer i lov 24. mai 1929 nr. 4 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (Ot.prp. nr. 51 (2006-2007))
Samr.: Blir send forsvarskomiteen.
3. (86) Endringer i lov om helseregister og bruk av helseopplysninger (helseregisterloven) (Ot.prp. nr. 52 (2006-2007))
Samr.: Blir send helse- og omsorgskomiteen.

Møtet slutt kl. 15.22.
