

## Referat

---

Møte i: Eiendomsmeglingsutvalget  
Saksnr.: 19/4250  
Tilstede: Espen Moen, André Anundsen, Terje Bergem, Hans Henrik Edlund, Hilde Hauge, Olav Kasland, Hanne Nordskog-Inger, Julija Pauriene, Carsten Pihl, Tonje Skjelbostad, Anne-Kari Tuv, Aarne Røvik, Marit Skjevling  
Dato: 10.12.2019  
Møteleder: Espen Moen  
Referent: Marit Skjevling

### Referat fra møte i eiendomsmeglingsutvalget 10. desember 2019

#### 1. Dagsorden og åpning av møtet

Ingen merknader til dagsorden.

#### 2. Mandat og tidsfrist

*Utvalgsleder og sekretariatet innledet med gjennomgang av mandatet.*

Utvalget drøftet rammene for mandatet, særlig mht. avgrensninger i mandatet mot spørsmål som er utredet i NOU 2009:6 (takstlovutvalget) og spørsmål om dokumentavgift og gebyrer. Det var enighet i utvalget om at det ligger innenfor mandatet for utvalget å se på prisingsmodeller i eiendomsmeglingsbransjen og gebyrer som påvirker meglernes priser.

Utvalgsleder og sekretariatet fremla utkast til brev til Finansdepartementet der det søkes om at fristen for utvalget, som er satt til 1. juli 2020, forlenges med et halvt år til 5. januar 2021. Utvalget ble nedsatt i oktober 2019 og det er lagt opp til at utvalget kan bruke ett år på sitt arbeid. Mandatet reiser viktige og krevende spørsmål, og det er nødvendig med en grundig drøftelse. Det krever blant annet analysearbeid og informasjonsinnhenting som utvalget må sette ut til eksterne forsknings- eller utredningsmiljøer, og arbeid med dette vil ta betydelig tid. Utvalget sluttet seg til forslaget, og utvalgsleder ble gitt fullmakt til å be om forlenget frist.

### **3. Arbeidsplan**

*Utvalgsleder og sekretariatet innledet med gjennomgang av plan for utvalgets møter og arbeidsform, samt presentasjon av utvalgets nettside.*

Utvalget drøftet planen for deltemaer på utvalgets møter, og sluttet seg til planen med enkelte justeringer.

Utvalget drøftet videre planer om å besøke nærliggende land som har andre former for regulering av eiendomsmegling enn Norge. Utvalget sluttet seg til planen om å besøke Danmark og Nederland. I Danmark selges de fleste boliger ved forhandlet pris. Budgivningene skjer eventuelt ved lukkede auksjoner der megler og selger ikke har lov til å formidle innkomne bud til andre interessenter. Nederland har i liten grad hatt lovregulering av eiendomsmegling, og siden 2001 er «eiendomsmegler» heller ikke en beskyttet tittel. Mange meglere er likevel tilknyttet ett av tre profesjonsforbund, som har egne sertifiserings- og disiplinærsystemer. Utvalget drøftet også Storbritannia som et interessant land å besøke. I Storbritannia har myndighetene valgt å regulere eiendomsmegling, men uten enerett og krav til kompetanse. I Storbritannia er det også stor utvikling i ny teknologi som tas i bruk i eiendomsmegling og boligomsetning.

Utvalget drøftet til slutt informasjonsdeling og invitasjon til innspill via åpen postkasse på utvalgets nettside.

### **4. Eksterne utredninger**

*Møteleder og sekretariatet innledet.*

Utvalget er i mandatet bedt om å evaluere gjeldende eiendomsmeglingslov og -forskrift, og å legge frem forslag til en fremtidsrettet regulering. Evalueringen vil også være et grunnlag for utvalgets vurdering av og forslag til ny eller endret lovregulering og eventuelt andre tiltak. Både evalueringen og forslag om endringer bør bygge blant annet på empiri om hvordan ulik megleratferd påvirker eiendomsomsetningen. Utvalget er bredt sammensatt og må selv forventes å ha kunnskap og erfaring som gir grunnlag for å analysere mange av de spørsmålene som skal vurderes. Det er likevel en del problemstillinger som kan kreve at prosjekter settes ut til forsknings- og utredningsmiljøer. Spesielt gjelder det spørsmål som krever store datasett og bruk av statistiske metoder for å påvise mulige sammenhenger.

Utvalget diskuterte planer for å sette ut prosjekter til eksterne forsknings- og utredningsmiljøer, og kom frem til tre aktuelle temaer: Ett prosjekt som sammenligner reguleringstyper for boligomsetning i Norge med andre land, ett prosjekt som skal se på omsetning og budgivning i det norske boligmarkedet, og til slutt studentprosjekter om mulige virkninger på boligomsetning og finansiering av størrelse, spesialisering og eierskap i eiendomsmeglingsforetak.

## **5. Notat om lovstrukturen for eiendomsmegling**

*Sekretariatet innledet.*

Notatet gir en oversikt over sentrale lover som påvirker eiendomsomsetning via eiendomsmegler i Norge i dag.

Utvalget hadde innspill til ytterligere lovregulering som berører eiendomsmegling, og derfor bør omtales i notatet.

## **6. Notat om regulering av eiendomsmegling i andre land**

*Sekretariatet innledet.*

Notatet gir en oversikt over reguleringen av eiendomsmegling i noen andre EU/EØS-land. Notatet er ikke ferdig og vil bli komplettert med ytterligere beskrivelse og flere land.

Utvalget påpekte at andre land kan ha tilsvarende bestemmelser som i eiendomsmeglingsloven, men i annet lovverk. Notatet er uferdig, og utvalget hadde så langt ikke flere merknader.