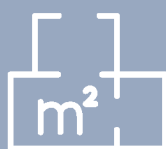


# Forskriftssamling for eiendomsmeglere 2023

Thorunn Falkanger og Paul Henning Fjeldheim (red.)





## **Forskriftssamling for eiendomsmeglere 2023**



Thorunn Falkanger og Paul Henning Fjeldheim (red.)

# **Forskriftssamling for eiendomsmeglere 2023**

CAPELEN DAMM AKADEMISK

© CAPPELEN DAMM AS, Oslo, 2023  
ISBN 978-82-02-79378-4

4. utgave, 1. opplag 2023

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Omslagsillustrasjoner: Adobe Stock  
Omslagsdesign: Anders Tangerud, Cappelen Damm AS  
Sats: Bøk Oslo AS  
Trykk og innbinding: AIT Grafisk AS

[www.cda.no](http://www.cda.no)  
[akademisk@cappelendam.no](mailto:akademisk@cappelendam.no)

# Forord

Lovteksten er den viktigste rettskilden, og juridisk argumentasjon tar ofte utgangspunkt i lover. Derfor må lovteksten i de fleste tilfeller være til stede i det juridiske arbeidet.

Loven suppleres ofte av forskrifter som er vedtatt med hjemmel i lov. Svært mange lover gir forvaltningen hjemmel til å utferdige forskrifter. For eiendomsmeglere er det mange forskrifter som kommer til anvendelse.

Denne samlingen omfatter eiendomsmeglingsloven, forskrifter og stortingsvedtak av særlig interesse for eiendomsmeglere og studenter innen eiendomsmeglingsfag. I tillegg er inntatt Ethiske Regler for Norges Eiendomsmeglerforbund samt Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig.

Forskriftstekstene er ført à jour med vedtatte endringer pr. 5. januar 2023.

Forskriftssamlingen omfatter teksten til de mest sentrale forskriftene som anvendes i en eiendomsmeglers hverdag og som det henvises til i pensum for eiendomsmeglerstudentene. De fleste forskriftene gjengis i sin helhet, slik at enkeltbestemmelsene kan sees i en større sammenheng.

Bærum, 12. januar 2023

Thorunn Falkanger og Paul Henning Fjeldheim

Redaktører





# Innhold

<b>Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 LOV-2007-06-29-73</b> .....	8
<b>Forskrift om dokumentavgift FOR-1975-12-16-1</b> .....	21
<b>Forskrift om tvangssalg ved medhjelper FOR-1992-12-04-895</b> .....	24
<b>Forskrift om tinglysing FOR-1995-11-03-875</b> .....	27
<b>Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSFIN) FOR-1999-11-19-1158 (Utdrag)</b> .....	37
<b>Forskrift fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven FOR-1999-11-22-1160 (Utdrag)</b> .....	40
<b>Forskrift om tomtefeste m.m. FOR-2001-06-08-570</b> .....	41
<b>Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll (Forskrift om konsesjonsfrihet mv) FOR-2003-12-08-1434</b> .....	44
<b>Forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (Overgangsregler til ny eiendomsmeulingslov) FOR-2007-11-23-1282</b> .....	46
<b>Forskrift om eiendomsmegling FOR-2007-11-23-1318</b> .....	48
<b>Forskrift om risikostyring og internkontroll FOR-2008-09-22-1080</b> .....	61
<b>Forskrift om urimelig handelspraksis FOR-2009-06-01-565</b> .....	64
<b>Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) FOR-2009-06-26-864</b> .....	66
<b>Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) FOR-2010-03-26-488</b> .....	92
<b>Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker (Forskrift om gebyr for konsesjonsbehandling m.m.) FOR-2011-12-14-1336</b> .....	124
<b>Forskrift om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret (Forskrift om gebyr for tinglysing mv.) FOR-2013-12-18-1634</b> .....	125
<b>Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift, TEK 17) FOR-2017-06-19-840</b> .....	127
<b>Forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsforskriften) FOR-2018-09-14-1324</b> .....	162
<b>Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850</b> .....	171
<b>Forskrift om taksering av formues-, inntekts og fradragsposter mv. som må fastsettes ved skjønn til bruk ved fastsettingen for 2022 FOR-2022-11-25-2085 (Utdrag)</b> .....	178
<b>Stortingsvedtak om skatt av inntekt og formue mv. for inntektsåret 2023 (Stortingets skattevedtak) FOR-2022-12-13-2199</b> .....	179
<b>Stortingsvedtak om særavgifter for 2023 FOR-2022-12-13-2205 (Utdrag: Dokumentavgift)</b> ..	183
<b>Etiske regler for Norges Eiendomsmeidlerforbund, sist endret 24.05.2018</b> .....	184
<b>Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig, oppdatert høsten 2022</b> .....	187

## 29 juni 2007 nr. 73

Ajourført med endringer, senest 15.12.2017 nr. 106 fra 01.01.2018

# Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven)

Jf. tidligere lover 24 juni 1938 nr. 13 og 16 juni 1989 nr. 53. Tittel endret ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

### Kapittel 1. Lovens formål og virkeområde

#### § 1-1. Formål

Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom<sup>1</sup> 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 eiendomsmeglingsvirksomhet 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 forpakting,
3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument 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 allmennaksjeselskap, 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 deltidsbruksrett som gjelder fast eiendom og faller inn under lov om avtaler om deltidsbruksrett og langtidsferieprodukter mv.
6. omsetning av avtale om erverv av rettigheter som nevnt i nr. 1 til 5.

(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 deltidsbruksrett som gjelder fast eiendom og faller inn under lov om avtaler om deltidsbruksrett og langtidsferieprodukter mv.

(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.

Endret ved lover 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 25 mai 2012 nr. 27 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 25 mai 2012 nr. 472), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566).

#### § 1-3. Fravikelighet utenfor forbrukerforhold

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til 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.

#### § 1-4. Forskrifter om visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

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

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

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet 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 eiendomsmeglingsvirksomhet 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 eiendomsmeglingsvirksomhet 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 Finanstilsynet (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.

(4) Departementet kan i forskrift gi regler om at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives midlertidig av personer som er lovlig etablert i en annen EØS-stat med sikte på å drive slik virksomhet der, og kan gi nærmere regler om utøvelsen av slik virksomhet, herunder unntak fra lovens regler.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771).

### **§ 2-2. Melding om etablering av filial mv.**

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal sende melding til Finanstilsynet senest 14 dager før etablering av filial i Norge. § 2-3 tredje ledd gjelder tilsvarende for meldingen.

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

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

### **§ 2-3. Konesjonsmyndighet. Søknad om tillatelse**

(1) Finanstilsynet 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 Finanstilsynet 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 Finanstilsynet 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. Finanstilsynet 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.

(4) Departementet kan gi forskrift om saksbehandlingsregler til utfylling av reglene i tjenesteloven for tillatelse til å drive eiendomsmegling, herunder om saksbehandlingsfrist og rettsvirkninger av fristoverskridelse. Unntak fra tjenesteloven § 11 annet ledd kan bare gjøres når det er begrunnet ut fra tvingende allmenne hensyn, herunder hensynet til privatpersoners beskyttelsesverdige interesser. Saksbehandlingsreglene kan fravike reglene i forvaltningsloven.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 19 juni 2009 nr. 103 (ikr. 28 des 2009 iflg. res. 19 juni 2009 nr. 672).

**§ 2-4. Krav til foretaksform**

Tillatelse til å drive eiendomsmegling kan gis til:

1. aksjeselskap, jf. aksjeloven, eller allmennaksjeselskap, jf. allmennaksjeloven,
2. boligbyggelag, jf. lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag,
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. Finanstilsynet 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.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

**§ 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 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel § 2-5.

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

(3) Melding til Finanstilsynet 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) Finanstilsynet 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.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 des 2015 nr. 96 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 des 2015 nr. 1399).

**§ 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. Finanstilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for mer enn ett foretak eller én filial.

(3) Personer som nevnt i første og annet ledd skal legge frem uttømmende politiattest etter politiregisterloven § 41 nr. 1.

(4) Eiendomsmeglingsforetak skal innen 14 dager sende melding til Finanstilsynet ved skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig.

(5) 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 straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandling av denne.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566 og res. 13 des 2013 nr. 1449), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

**§ 2-10. Tilslutning til utenrettslig tvisteløsningsordning**

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal være tilsluttet utenrettslig tvisteløsningsordning godkjent i medhold av lov.

Endret ved lov 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

**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. Forvaltning og behandling av klientmidler**

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal holde klientmidler adskilt fra egne midler og andre midler som ikke tilhører klienter.

(2) Klientmidler tilhører den som har innbetalt eller overlevert disse til foretaket eller advokaten, inntil de er brukt på den måten som er avtalt.

(3) Kreditorer kan kun søke dekning i kjøpesummen som er oppbevart i henhold til første ledd dersom beløpet tilhører debitor på beslagstiden, jf. dekningsloven § 2-2, og betingelsene for frigivelse som gjelder mellom partene i handelen, er oppfylt.

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

Endret ved lov 11 apr 2014 nr. 12 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 11 apr 2014 nr. 547).

**§ 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.

**§ 3-7. Bruk av elektronisk kommunikasjon, elektroniske medier mv.**

(1) Krav i eller i medhold av denne loven om at opplysninger eller meldinger skal gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon dersom mottakeren ønsker det.

(2) Krav i eller i medhold av denne loven om at en avtale skal inngås skriftlig, er ikke til hinder for at avtalen inngås ved hjelp av et elektronisk medium dersom avtalepartene ønsker dette, og

- a) avtalens innhold i sin helhet er tilgjengelig ved avtaleinngåelsen, og
- b) det er benyttet en betryggende metode for å autentisere avtaleinngåelsen.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette regler om elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier. Tilføyd ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

**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 Finanstilsynet 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 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.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566 og res. 13 des 2013 nr. 1449).

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

(1) Finanstilsynet 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 ledd.

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

(4) Finanstilsynet kan godta juridisk eksamen fra utlandet etter reglene i domstolloven § 241.

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

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566 og res. 13 des 2013 nr. 1449).

**§ 4-4. Medhjelpere til ansvarlig megler**

(1) Bare personer som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan være medhjelper 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 og fastsette unntak fra kravet om at eksamen må være bestått på ansettelsestidspunktet. Videre kan departementet i forskrift fastsette krav til tilsyn med oppgjørsmedhjelper som utfører oppgjør.

Endret ved lov 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566).

#### **§ 4-5. Tittel**

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater som driver eiendomsmegling, og personer med tillatelse etter forskrift fastsatt i medhold av § 9-1 annet ledd.

(2) 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.

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for personer med tillatelse i medhold av §§ 4-2 fjerde ledd og 4-3 fjerde ledd.

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

Endret ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

#### **§ 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,
3. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med slektninger som nevnt i nr. 2,
4. foretak hvor personer eller foretak som nevnt i dette ledd, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(6) Forbudet i første til femte 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.

Endret ved lov 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771).

#### **§ 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 gjennomføringen av det.

### **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) Pliker som påhviler oppdragstakeren etter dette kapitlet, påhviler også den enkelte person med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3, eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 annet ledd, og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, i deres virksomhetsutøvelse.

Endret ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

#### **§ 6-2. Ansvarlig megler**

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

(2) Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, 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 eiendomsmeglerfullmektig som nevnt i § 4-5 annet ledd under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget, eller at oppgjør utføres av medhjelper som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 andre ledd.

(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 eiendomsmeglerfullmektig. Endret ved lover 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).



**§ 6-3. God meglerskikk**

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tiliten 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 eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling.

(4) I forbindelse med eiendomsmeglingsoppdrag kan det ikke settes som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelser 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. adgangen til å benytte utenrettslige tvisteløsningsordninger,
11. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og eventuelle eiendomsmeglerfullmektiger 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.

Endret ved lover 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

**§ 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 sluttet 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 sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

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

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,

4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,
8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
9. verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene, og
14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.

(3) Ved transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

1. lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og 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 at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet,
4. opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 5 avsnitt VII, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene,
5. relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen,
6. vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

(4) Ved formidling av sameieandeler og eierseksjoner gjelder tredje ledd nr. 1, 5 og 6 tilsvarende.

(5) 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.

(6) 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.

Endret ved lover 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238), 27 mai 2016 nr. 14 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 27 mai 2016 nr. 531).

#### **§ 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 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysning av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

(3) Oppdragstakere som forestår oppgjør, skal sørge for at kjøperen har fått rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Departementet kan gi nærmere regler i forskrift om gjennomføring av det økonomiske oppgjøret, herunder unntak fra regelen i første punktum.

Endret ved lover 11 apr 2014 nr. 12 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 11 apr 2014 nr. 547), 4 des 2015 nr. 96 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 des 2015 nr. 1399).

**§ 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.

**§ 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. Rekingen 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.

**§ 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.

**§ 7-4. Betaling av vederlag**

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

(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) Finanstilsynet fører kontroll og tilsyn etter lov 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet med finansinstitusjoner mv. (finanstilsynsloven) 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 Finanstilsynet 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.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

### § 8-2. Tilbakekall av tillatelse for foretak og vedtak om stans av virksomhet i filial

(1) Finanstilsynet 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 Finanstilsynet,
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 Finanstilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til utenrettslig tvisteløsningsordning.

(2) Finanstilsynet kan stanse virksomheten i en filial, jf. § 2-2, dersom filialen ikke lenger oppfyller vilkårene i § 2-5 annet ledd eller § 2-9 annet ledd tredje punktum, eller ett eller flere av vilkårene i første ledd nr. 5 til 7 er oppfylt for filialen.

(3) I tilfeller som nevnt i første ledd kan Finanstilsynet oppnevne en forvalter som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd til å slutføre oppdrag etter denne loven. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere bestemmelser om forvalterens rettigheter og plikter. Dersom det er nødvendig for en forsvarlig avvikling av løpende oppdrag, kan departementet i enkeltvedtak gjøre unntak fra lovens bestemmelser.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

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

(1) Finanstilsynet 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 kravet i § 2-6 annet ledd,
3. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet 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 Finanstilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til utenrettslig tvisteløsningsordning.

(2) I tilfelle som nevnt i første ledd kan Finanstilsynet oppnevne en forvalter som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd til å slutføre oppdrag etter denne loven. Reglene i § 8-2 tredje ledd annet og tredje punktum gjelder tilsvarende.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

#### **§ 8-4. Tilbakekall av eiendomsmeglerbrev**

Finanstilsynet 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.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603). 1 Jf. lov 7 des 1956 nr. 1.

#### **§ 8-5. Tilbakekall av tillatelse til jurist**

Finanstilsynet 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.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

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

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

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

#### **§ 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 Finanstilsynet suspendere tillatelsen inntil straffesaken er avsluttet. Finanstilsynet kan på tilsvarende måte nedlegge forbud mot at en advokat driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, inntil straffesaken er avsluttet.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

#### **§ 8-8. Behandling av tvister i klageorgan**

Kongen kan godkjenne klageorgan for behandling av tvister mellom foretak eller advokat som driver eiendomsmegling og selger, kjøper eller øvrige interessenter til objekt som nevnt i § 1-2, når organet er opprettet ved avtale mellom én eller flere organisasjoner som representerer foretak eller advokater som driver eiendomsmegling på den ene siden, og på den annen side én eller flere organisasjoner som representerer aktører i eiendomsmarkedet. Kongen kan i forskrift gi bestemmelser om klageorganets virksomhet, herunder om:

- a) hvem som kan bringe saker inn for klageorganet,
- b) vilkår for behandling av saker hos klageorganet,
- c) behandlingens virkning mellom partene, herunder forholdet til alminnelige domstoler, adgangen til å bringe saker direkte inn for tingretten og tvangskraft og rettskraft for klageorganets avgjørelser,
- d) forholdet til annen lovgivning om utenrettslig tvisteløsning, og

e) opplysningsplikt overfor foretakets og advokatens kunder og øvrige interessenter.

Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

### **§ 8-9. Straff**

Forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 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.

Endret ved lover 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566), 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015).

## **Kapittel 9. Ikrafttredelse og overgangsregler**

### **§ 9-1. 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.

Endret ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042, var tidligere del II).

## 16 des. 1975 nr. 1

# Forskrift om dokumentavgift

**Hjemmel:** Fastsatt av Finansdepartementet 16. desember 1975 med hjemmel i lov av 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift § 2.

**Endringer:** Endret ved forskrifter 27 des 1976, 20 jan 1977, 29 sep 1977, 15 juni 1982 nr. 1045, 12 des 1983 nr. 1807, 11 des 1985 nr. 2113, 7 jan 1988 nr. 2, 16 nov 1995 nr. 888, 30 mai 1997 nr. 555, 26 mai 2000 nr. 540 (hjemmel), 11 des 2003 nr. 1523, 3 mai 2004 nr. 707, 8 april 2005 nr. 298, 15 des 2006 nr. 1443, 10 des 2007 nr. 1374, 22 juni 2010 nr. 955, 17 des 2015 nr. 1704, 17 des 2015 nr. 1705.

### Kap. I. Fellesbestemmelser.

#### § 1-1. Tidsfrister.

Dersom en frist utløper på en lør-, søn- eller helligdag, utskytes fristen til den nærmest følgende virkedag som ikke er lørdag.

Opgaven som sendes i posten, anses kommet inn i rett tid hvis sendingen er poststemplett innen utløpet av fristen.

Avgift anses betalt i rett tid dersom beløpet er inntektsført på oppkreivingsmyndighetens bankkonto eller sendingen er poststemplett innen utløpet av fristen.

Endret ved forskrift 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005).

#### § 1-2. Renter og rentegodtgjørelse.

For avgift som ikke er betalt i rett tid betales renter. Rentesatsen skal være lik den til enhver tid gjeldende rentesats fastsatt i forskrift med hjemmel i § 3 første ledd første punktum i lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Rentene beregnes fra forfallsdag og inntil betaling skjer. Rentebeløp under kr 50 oppkreives ikke.

Når avgift helt eller delvis betales tilbake etter klagebehandling eller rettsavgjørelse, betales også erlagte renter tilbake. Dessuten godtgjøres renter av det tilbakebetalte beløp med 3/4 pst. pr. måned eller del av måned fra beløpet blir betalt. Rentegodtgjørelse under kr. 50 betales ikke ut.

Hvis tilbakebetaling skjer i andre tilfeller enn de som er nevnt i annet ledd, kan departementet yte rentegodtgjørelse når særlige forhold foreligger.

Endret ved forskrifter 30 mai 1997 nr. 555 (i kraft 18 juni 1997), 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005).

#### § 1-3. Kontroll.

Kontrollører av dokumentavgift skal når som helst ha adgang til å foreta nødvendige undersøkelser i kontrolløyemed hos enhver som er ansvarlige for regnskapsføring og betaling av slik avgift. De kan til enhver tid kreve forelagt eller tilsendt til gjennomsyn regnskapsbøker med bilag.

Enhver som er ansvarlig for regnskapsføring og betaling av avgiften, har plikt til å yte den bistand og veiledning som er nødvendig for å få utført kontrollen.

#### § 1-4. Taushetsplikt.

Enhver som innehar offentlig verv, stilling eller oppdrag knyttet til avgiftsforvaltningen skal, med de begrensninger som følger av hans gjøremål, bevare taushet om det han i sitt arbeid har fått vite om noens forretnings-, drifts-, formues- og inntektsforhold og om andre økonomiske og personlige forhold som ikke er alminnelig kjent. Han må heller ikke gjøre bruk av sin viten om slike forhold i egen næringsvirksomhet.

Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for at opplysninger kan gis til annen offentlig myndighet eller for bruk i dennes arbeid med toll og andre avgifter til staten eller med skatter til stat og kommune, eller for bruk i statistisk øyemed. Bestemmelsene gjelder ikke når almene hensyn tilsier at opplysningene gis og departementet samtykker i dette.

Den som mottar opplysninger i medhold av annet ledd har selv taushetsplikt om disse.

#### § 1-5. Klageinstans.

Skattedirektoratet er klageinstans for vedtak i dokumentavgiftssaker.

Endret ved forskrifter 3 mai 2004 nr. 707 (i kraft 1 juli 2004), 17 des 2015 nr. 1704 (i kraft 1 jan 2016).

## Kap. II. Dokumenter vedrørende rettigheter i fast eiendom.

### § 2-1. Avgiftsplikt.

Ved makeskifte svares avgift av hver rettighetsoverføring.

Det svares ikke avgift av dokument som anmerkes i grunnboken i medhold av tinglysingslovens § 18. Endret ved forskrift 17 des 2015 nr. 1704 (i kraft 1 jan 2016).

### § 2-2. Avgiftsgrunnlag.

Vedien av løsøre tas ikke med i avgiftsgrunnlaget.

Er eiendomsrett overtatt til pris som er fastsatt med hjemmel i lov av 1. juni 1917 nr. 1 eller i prislovgivningen, legges denne til grunn selv om den er lavere enn salgsverdien.

Ved ekspropriasjon tas de lovbestemte tillegg til erstatningssummen med i avgiftsgrunnlaget.

Avgiftspliktige eller den som handler på avgiftspliktiges vegne skal gi alle nødvendige opplysninger og ansette avgiftsgrunnlaget etter beste skjønn slik at det svarer til eiendommens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Kan denne ikke fastlegges på tilfredsstillende måte, nyttes liknings- eller skattetaksten med et tillegg som fastsettes i samråd med vedkommende skattekontor etter forholdene på tinglysingstidspunktet.

Endret ved forskrifter 11 des 2003 nr. 1523 (i kraft 1 jan 2004), 15 des 2006 nr. 1443 (i kraft 1 jan 2007), 22 juni 2010 nr. 955.

### § 2-3. Avrunding av avgiftsgrunnlag og -beløp.

Avgiftsgrunnlag avrundes nedover til nærmeste kr. 1.000.

Avgiftsbeløp avrundes nedover til nærmeste kr. 10, dog skal det i alle tilfelle betales minst kr. 250.

### § 2-4. Fritak ved omorganiseringer som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet

Ved påberopelse av fritak etter Stortingets vedtak § 2 første ledd bokstav k, skal det oppgis etter hvilken bestemmelse omorganiseringen er eller kunne ha vært gjennomført med skattemessig kontinuitet, hvilke virksomheter som har tatt del i omorganiseringen, samt når omorganiseringen har funnet sted. Det skal dokumenteres (f.eks. i form av revisorerklæring og dokumentasjon fra foretaksregisteret) at opplysningene som nevnt i første punktum er korrekte.

Opphevet ved forskrift 22 juni 2010 nr. 955, tilføyd igjen ved forskrift 17 des 2015 nr. 1705.

### § 2-5. Etter- og omberegning av avgift.

Viser nye opplysninger at avgift er beregnet av feilaktig grunnlag eller med feil beløp, skal registerfører sørge for etter- eller tilbakebetaling av avgift.

Endret ved forskrift 11 des 2003 nr. 1523 (i kraft 1 jan 2004).

### § 2-6. Betaling

Avgiften forfaller til betaling 14 dager regnet fra utsendelsen av kravet.

Ved betaling av avgiften via bank skal forhåndstrykket blankett med kundeidentifikasjon (KID) utstedt av Statens kartverk benyttes. Ved elektronisk betaling skal kundeidentifikasjon (KID) oppgis sammen med betalingsoppdraget til betalers bank. Betalingsformidlere skal avvise elektroniske betalingsoppdrag for avgift dersom det ikke er oppgitt gyldig kundeidentifikasjon (KID).

Endret ved forskrifter 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005), 22 juni 2010 nr. 955.

### § 2-7. (Opphevet)

Endret ved forskrift 11 des 2003 nr. 1523 (i kraft 1 jan 2004), opphevet ved forskrift 17 des 2015 nr. 1704 (i kraft 1 jan 2016).

### § 2-8. (Opphevet)

Opphevet ved forskrift 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005).

## Kap. III. Sluttседler ved overføring av aksjer.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Opphevet ved forskrift 12. desember 1983 nr. 1807.

## Kap. IV. Firmameldinger.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Opphevet ved forskrift 12. desember 1983 nr. 1807.