

**Oppgave 1:** Hvilke krav må være oppfylt for å få tittelen «eiendomsmegler»?

Løsningsforslag oppgave 1:

Det følger av emgll. § 4-5 (1) at eiendomsmegler må ha eiendomsmeglerbrev. Bestemmelsen i lovens § 4-2 fastsetter hvilke krav som må være oppfylt for å få eiendomsmeglerbrev.

Eiendomsmeglerbrev utstedes av Finanstilsynet til personer som anses **egnet** til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Dette innebærer bl.a. at personer som har gjort seg skyldige i forhold som kunne gi grunnlag for tilbakekall av eiendomsmeglerbrevet, ikke anses egnet, jf. Ot.prp. 16 (2006-2007) side 80. Egnethetsvurderingen vil være skjønnsmessig. Det er ikke alle forhold, som av hensyn til søkerens rettsikkerhet, skal eller bør tillegges vekt. Straffbare forhold som fremkommer av politiattesten kan gjøre en person uegnet. Lovbruddenes grovhet vil kunne påvirke vurderingen, samt om det dreier seg om gjentatte lovbrudd eller kun ett, om forholdet ligger langt til bakte i tid eller ikke, eller om de er snakk om mindre alvorlige og enkeltstående forseelser. Dersom det dreier seg om vinningsforbrytelser, eller økonomiske misligheter, vil nok personen lettere anses som uegnet.

Det kan nok også legges vekt på om personen har vært gjennom en ellers helst flere konkurser, eller er underlagt konkurskarantene. Brudd på inkassoloven, regnskapslovgivningen og annen selskapslovgivning kan også ha betydning. (*oppregningen av momenter er ikke uttømmende*).

Den som søker eiendomsmeglerbrev må ha bestått godkjent eiendomsmeglereksamen, dvs. eiendomsmeglerutdanning.

En må ha minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen. Dette kravet oppfylles normalt ved at en ansettes som eiendomsmeglerfullmektig.

Videre må kandidatene være myndig. Det er neppe aktuelt at noen oppfyller kravene før de er 18 år gamle, så dette henviser primært til at personen ikke må være umyndiggjort på noen måte. Umyndiggjøring, det å sette en person over 18 år (myndig) under vergemål, enten fordi personen er sinnssyk, åndssvak eller avhengig av bedøvelses- eller beruselsesmidler som alkohol og narkotika. Det forutsettes at vedkommende på grunn av disse forholdene ikke er i stand til å ha omsorg for seg selv og sin eiendom. Etter lov om umyndige av 28. nov. 1898 kan personer over 18 år som mangler evnen til å dra omsorg for seg el. sitt gods, settes under vergemål

Den som søker om eiendomsmeglerbrev må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i emgll. § 2-9 tredje ledd.

Det er Finanstilsynet som utsteder eiendomsmeglerbrev. Finanstilsynet kan også kalle disse tilbake, jf. emgll. § 8-4.

**Oppgave 2:** Forklar kort begrunnelsen for kravet til at eiendomsmeglingsforetak skal ha et hovedkontor i Norge.

Løsningsforslag oppgave 2:

Oppgaven er klart begrenset, og en kan neppe forvente veldig lange svar. Det er heller ikke meningen. Oppgaven spør direkte om begrunnelsen for kravet til hovedkontor i Norge, så kandidatene må gå inn på begrunnelsen. Ikke kun nevne bestemmelsen.

Mange kandidater vil kanskje først skrive en kort innledning til temaet, og sette de øvrige deler av lovens kapittel 2 i et perspektiv. Det er fornuftig.

Krav om fast kontorsted i Norge er hjemlet i emgll. § 2-5. Bestemmelsen gjelder alle former for megling, herunder bl.a. boligmegling, prosjektmegling og næringsmegling.

Bestemmelsen fastslår at foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal ha fast kontorsted i Norge.

Bestemmelsen er begrunnet i hensynet til mulighetene for å gjennomføre en **effektiv offentlig stedlig kontroll**, og at **forbrukerne har behov for å kunne møte eiendomsmeglerne på et fast sted** for å få en betryggende ramme rundt avtaleinngåelsen. Tilsynet med foretaket lettes for Finanstilsynet, og anses som en fordel for foretakets kunder. Om begrunnelsen for kravet til fast kontorsted, se for øvrig Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 65.

Med fast kontorsted menes en permanent gateadresse. En postboksadresse er ikke nok. Det fremkommer av ot.prp. nr 59 (1988-89) s. 37 at virksomheten skal fysisk skal drives fra et kontor som kan nås av kunder og myndigheter. Adressen skal være kjent for Finanstilsynet, jf. NOU 1987:14 side 58.

Mellommansvirksomheten kan kun drives fra fast kontorsted der virksomheten har tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, stilt tilstrekkelig sikkerhet, jf. § 2-7 under tilsyn fra en fagansvarlig, jf. § 2-9.

§ 2-5 Finanstilsynet kan i **enkeltvedtak** gjøre unntak fra kravet til fast kontorsted. Dette forutsatt at foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som omfattes av eiendomsmeglingsloven, oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte og tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn av offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn

Tilsvarende gjelder et krav om fast kontorsted for filial, jf. § 2-2

**Oppgave 3:** Hvitvasking: Forklar hovedpunktene i kravene til kundekontroll.

Løsningsforslag oppgave 3:

Oppgavens tema er hvitvasking, og det angis innledningsvis i oppgaveteksten. Videre er det kravene til kundekontroll som skal behandles. I utgangspunktet skal da f.eks. mistenkelige transaksjoner, undersøkelsesplikt og varslingsplikten, ikke behandles.

Kandidatene bør imidlertid lage en kort innledning der de sentrale rettslige grunnlag angis, det gis en forklaring på hva hvitvasking er, hvorfor dette er aktuelt for eiendomsmeglere, og den sentrale begrunnelse for regelverket.

Hjemmel:

1. Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. (hvitvaskingsloven). Lov 20.juni 2003 nr. 41:
2. Forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. FOR-2009-03-13-302. Ta med på eksamen

Formål lovens § 1: Forebygge og bekjempe hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger. Loven skal gjøre det lettere å avdekke profittmotivert kriminalitet og at finansinstitusjoner brukes til hvitvasking.

Eiendomsmegler er rapporteringspliktig etter loven, jf. hvitvaskingslovens § 4 (2) nr. 4, jf. § 2

### **Hva er hvitvasking?**

Hvitvasking vil si å gjøre utbytte fra straffbare handlinger om til "lovlig" inntekt/formuesøkning. Inntekten kan ikke gjøres lovlig, så i realiteten handler det om å fordekke virkeligheten. Gjøre transaksjonen «uoversiktig, vanskelig å spore, fordekke realiteten» - skjule dens opprinnelige opphav. Enkelte kan nok knytte hvitvasking opp mot at det ikke er betalt skatt av inntektene, men dette er en noe snever og upresis tilnærming.

Typisk handlinger som gir vinning eller en svart inntekt. Stammer utbyttet fra en ulovlig handling, kan ikke inntektene gjøres «hvite» eller lovlig anskaffes

Typiske/tradisjonelle virksomheter der hvitvasking har vært utbredt: bruktbilhandler, renseri, videoutleie, grønnsakhandler, bygg og anlegg, barer og restauranter. Men finansinstitusjoner og eiendomsmeglere misbrukes nok i økende grad til hvitvasking.

Om kandidaten illustrerer dette med ikke-eiendomsmeglingsfaglige eksempler, må være greit.

1. Eks: Pub: La ølkranene renne hele natten.
2. Kjøpe vinnerkvittering på travbanen

### **Identifikasjonskontroll, hvitvaskingslovens § 6**

Det følger av hvitvaskingslovens § 5 at rapporteringspliktige skal **foreta kundekontroll** etter §§ 6 til 13 og **løpende oppfølging etter § 14**.

Kundekontroll og løpende oppfølging skal foretas på grunnlag av en **vurdering av risiko for transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger** eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b, 147 c eller 147 d, der risikoen vurderes ut fra type kunde, kundeforhold, produkt eller transaksjon.

Rapporteringspliktige skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko.

Legitimasjon skal kreves ved etablering av **kundeforholdet**, jf. § 6 nr. 1. Etableringen av et eiendomsmegler oppdrag, i alle fall ordinære salgsoppdrag og for den saks skyld søkeoppdrag eller oppdrag som går ut på utleie, er å betrakte som etablering av et kundeforhold, jf. Kredittilsynets rundskriv nr 8/2009 side 46. Dette til tross for at salg av eiendom isolert sett kan bære mer preg av en enkeltstående handel.

Megler skal kreve legitimasjon før inngåelse av oppdraget. Dvs før oppdragsavtalen er signert, jf. emgl. 6-4.

Legitimasjonen skal være i original eller bekreftet kopi, jf. forskriften §§ 5,6 og 7

**Kjøper** må etter hvitvaskingsreglene fremlegge legitimasjon før gjennomføringen av **oppjøret**, Kredittilsynets rundskriv nr 8/2009 side 46. I praksis har dette vært gjort på kontraktsmøtet.

De nye budgivningsregler krever legitimasjon **før bud kan formidles**, jf. emgl § 6-3. Disse nye reglene er derfor strengere enn hvitvaskingsreglene. I praksis skal derfor legitimasjon være kontrollert alt før kontraktsmøtet.

Kundekontroll skal i henhold til lovens § 6 gjennomføres:

1. Ved etablering av kundeforhold – som nevnt eiendomsmeglingsoppdrag omfattes normalt av denne bestemmelsen, jf. § 6 nr. 1
2. Ved transaksjoner som gjelder beløp kr 100 000 eller mer, jf. § 6 nr. 2
3. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte fra en straffbar handling, jf. § 6 nr. 3.
  - a. også for transaksjoner under 100.000,-
4. Ved mistanke om terror-penger, jf. § 6 nr. 3.
  - a. også for transaksjoner under 100.000,-

Hva om legitimasjonen ikke synes akseptabel?

1. Opplysningene skal søkes kontrollert.
2. Megler må avvise og inngå kundeforhold/transaksjonen hvis ikke kontrollen avkrefter mistanke
3. Tvil om alt gjennomført kundekontroll – må da gjennomføres en ny

**Oppgave 4:** Følgende begreper er sentrale ved tvangssalg av fast eiendom. Redegjør utfyllende for begrepet:

- a. Dekningsprinsippet
- b. Omsorgsplikten, herunder om fravikelse av eiendommen

Det fremkommer at oppgaveteksten a det skal redegjøres utfyllende. Det forventes derfor betydelig mer enn korte definisjoner av begrepene.

#### **a. Dekningsprinsippet**

Prinsippet er hjemlet i tvfbl. § 11-20 (1), og fastslår at tvangssalg bare kan gjennomføres dersom høyeste bud er tilstrekkelig til å dekke alle pengeheftelser med nedre prioritet enn saksøkers krav. Heftelser som ikke er pengeheftelser og har bedre prioritet enn saksøkers må overtas av kjøper i tillegg til kjøpesummen.

Det er positivt om kandidaten redegjør noe for begreper slik som prioritet og prioritetsrekkefølge og pengeheftelser.

Kandidatene bør helst vise forståelse av prinsippet og illustrerer prinsippet ved eksempler.

Det kan ikke avtales med foranstående kreditorer at prinsippet ikke skal gjelde, og at tvangssalg skal gjennomføres selv om dekningsprinsippet ikke er oppfylt.

Det er tingretten som til sist stadfester bud, og tingretten skal nekte stadfestelse dersom budet ikke dekker heftelser med bedre prioritet enn saksøkers krav, jf. Tvfb. § 11-30(2) nr. 2.

Bestemmelsen i § 11-20 (2) sier også noe om meglers plikter og virkninger dersom prinsippet ikke er oppfylt. Dersom medhjelperen mener at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstillende første ledd, skal medhjelperen underrette saksøkeren og tingretten.

## **b. Omsorgsplikten og bestemmelsen om fravikelse**

Oppgaven åpner for en felles behandling av to forhold, nemlig omsorgsplikten og adgangen til å begjære fravikelse. Det kan lett tenkes at omsorgsplikten og dermed også en plikt til å begjære fravikelse aktualiseres i samme situasjon.

Kandidaten bør først og fremst forklare hva fravikelse innebærer.

Kandidatene bør redegjøre for og eksemplifisere aktuelle situasjoner der pliktene kan aktiveres. Som eksempel kan nevnes der saksøkte bebor eiendommen, men der den forsømmes eller påføres direkte skade for å gjøre den mindre attraktiv, nekte interessenter adgang til visning eller opptre truende. Tvangsfullbyrdelsesloven gir da adgang til å begjære fravikelse av eiendommen, jf. tvfb. § 11-14.

Begjæring om fravikelse må fremsettes for tingretten, og avgjørelsen treffes ved kjennelse. Tingretten kan f.eks. beslutte at eiendommen må fraflyttes, eller at saksøker må fravike eiendommen under visninger.

Det følger av § 11-15 at medhjelperen skal så langt det er mulig påse at formuesgodet ikke forringes under salget. Medhjelper skal så lang som mulig sørge for at formuesgodet ikke forringes under salgsprosessen.

Plikten omfatter en plikt til å anbefale at det foretas rydding, rengjøring eller enkelt vedlikehold på eiendommen, jf. § 11-15 (1). Kandidater som klarer å koble plikten med de alminnelige pliktene om og i vareta begge parters interesser, jf. emgll § 6-3 (2), på en fornuftig måte, bør belønnes for det. Megler kan etter begjæring fra en kreditor iverksette slike tiltak. Utgiftene forskutteres og dekkes av den som har begjært tiltaket.

Ved akutte tilfeller som kan forårsake skade, slik som vannskader, må megler om han ikke kan få tak i kreditorer, på eget tiltak selv iverksette tiltak for å redusere skadeomfanget, jf. annet ledd.

For øvrig bør megler være oppmerksom på at tiltak som iverksettes bør være i kreditorenes interesse. Spesielt i forhold til kreditorer som har pant på lavere prioritet. Megler bør være varsom med å iverksette tiltak som blir kostbare, og bør fokusere på tiltak som kan få opp prisen eller i det minste hindre fall i verdi.

## **Oppgave 5:**

### **Faktum:**

Eiendomsmegleren AS ved eiendomsmegler Peder Ås har akkurat gjennomført et salg av Lars Holm eiendom. Salget gikk til prisantydning, men Lars er ikke helt fornøyd med den jobben Peder Ås har gjort med oppdraget. Peder hadde dobbeltbooket seg på den første av to annonserte visninger, så Lars måtte avholde visningen selv. Peder hadde vært innom Lars før denne visningen med en bunke salgsoppgaver, men det var dessverre for få til at alle interessentene kunne få. Fem stykker måtte gå uten salgsoppgave, men fikk tilsendt per epost av Peder dagen etter visning. Peder hadde for øvrig først sendt Lars utkast salgsoppgave til gjennomgang på ettermiddagen dagen før avtalt tidspunkt for markedsføring. Dermed rakk Lars knapt å sette seg inn i oppgaven før han måtte godkjenne den. Fristen for å få dem med i boligavisene gikk ut, og skulle Lars ha lengre tid på å vurdere oppgaven, så ville eiendommen legges forsinket ut i markedet i forhold til det som var avtalt. Salgsoppgaven hadde for øvrig hatt en rekke skrivefeil og enkelte faktiske feil. De fleste skrivefeilene og faktafeilene ble rettet opp før oppgaven ble sendt i trykken. Peder var heller ikke av typen som holdt sine lovnader til Lars om å ringe han opp igjen som avtalt, samt at han hadde lovet å gi deg utkastet til salgsoppgaven i god tid før den skulle publiseres. Etter salget var det klart at Peders provisjon ville utgjøre 58.000,-. Lars synes ikke jobben var god nok, og ønsket å holde tilbake hele beløpet.

### **Redegjør for om Lars Holm kan holde tilbake beløpet, og vurder eventuelle virkninger av dette.**

Løsningsforslag oppgave 5:

Emgll. § 7-4 (2) har hjemmel for oppdragsgiver til å holde tilbake hele eller deler av vederlaget. I gjensidige bebyrdende kontraktsforhold har begge parter i alminnelighet rett til å holde tilbake egen ytelse ved mislighold fra den andre partens side. Dette kalles også detensjonsrett.

Når det gjelder omfanget av tilbakeholdretten så er denne begrenset av ordlyden i bestemmelsen. Det følger at oppdragsgiver har *«rett til å holde tilbake så mye av vederlaget at det sikrer de kravene oppdragsgiveren har som følge av mislighold fra oppdragstakers side»*. Tilbakeholdsretten er derfor forholdsmessig. Det vil si at Lars ikke kan holde tilbake mer enn det som er tilstrekkelig for å sikre eget krav mot Peder. Tilbakehold ut over dette beløpet vil være et betalingsmislighold fra Lars sin side.

Nå fremgår det ikke direkte av faktum om Lars har krav mot Peder, jf. emgll. § 7-7, eller «verdien på Peders mislighold». De forhold som er beskrevet i faktum er nok av mindre alvorlighetsgrad, så det er nok opplagt at Lars ikke har krav på å få vederlaget justert ned til kr 0,-. Et tilbakehold i hele beløpet vil nok derfor klart innebære at betalingsmislighold fra Peder sin side. Summen av mindre «feil» kan muligens gi grunnlag for et mindre prisavslag, jf. § 7-7, men neppe mer en anslagsvis størrelsesorden ca. 5.000,- til 10.000,-. Beløpet er imidlertid ikke mulig å ta endelig stilling til.