



Disposisjon – Advokatforeningens presentasjon

Møte med utvalget som skal evaluere eiendomsmeglingsloven

4. juni 2020

1 ADVOKATFORENINGEN

2 ADVOKATER SOM DRIVER EIENDOMSMEGLING

Advokater kan drive eiendomsmegling i medhold av advokatbevillingen, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 (1) nr. 2.

Advokater som driver eiendomsmegling må:

- stille sikkerhet på kr 45 MNOK for ansvaret de kan pådra seg, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7 første ledd. Denne sikkerheten kommer i tillegg til sikkerheten som må stilles for advokatvirksomheten, som er på 5 MNOK.
- være tilknyttet klagenemndsordningen Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, i tillegg til disiplinærklageordningen for advokater,
- sende inn årsoppgave til Finanstilsynet innen 1. mars hvert år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-9 (2). I tillegg er de underlagt Tilsynsrådet for advokatvirksomhet.
- betale tilsynsavgift til Finanstilsynet. I tillegg betaler de bidrag til Tilsynsrådet for advokatvirksomhet og Disiplinærnemnden,
- oppfylle både Finanstilsynets etterutdanningskrav for eiendomsmeglere og Advokatforeningens etterutdanningskrav.

Ved søknad om advokatbevilling, må hederlig vandel bekreftes med politiattest.

Tall og opplysninger fra Finanstilsynets årsrapport for 2019:

«I tillegg var 951 advokater registrert med eiendomsmegling i egen praksis, en nedgang fra 1056 ett år tidligere. Mange av advokatene tar imidlertid kun sporadisk på seg eiendomsmeglingsoppdrag og/eller oppgjørsoppdrag. Basert på innrapporterte omsetningstall for 2018 hadde bare 290 advokater ti eller flere formidlinger og/eller oppgjørsoppdrag i løpet av året.»

Ifølge tall fra Finanstilsynet er advokatenes samlede vederlag for eiendomsmegling: ca. 200 MNOK årlig.

Typisk eiendomsmegling ved advokat:

- Eiendomsmeglingen er et oppgjørsoppdrag,
- eiendomsmeglingsoppdraget kommer i forbindelse med eller i forlengelsen av et advokatoppdrag,
- advokaten jobber alene eller i et lite advokatfirma og
- advokaten holder til på et mindre sted og utenfor de store byene.

Hoveddelen av advokaters eiendomsmegling er oppgjørsoppdrag. Her har advokatene en særlig rolle.



Et særlig forhold ved advokaters eiendomsmegling: et advokatoppdrag ender med et oppgjør knyttet til en fast eiendom.

Eksempler på bistand som advokatene hyppig yter er:

- overdragelse mellom nærstående ved skifte av dødsbo eller ved skifte etter oppløsning av gift/ugift samliv. Det ikke bare være seg mellom a) arvingene eller b) ektefellene/samboerne, men også til andre nærstående til partene i skiftet,
- generasjonsskifter,
- innløsning av festetomter,
- oppløsning av sameie/overdragelse mellom sameiere,
- odelsløsningssaker – og lignende overdragelser (uten at man er i en faktisk løsningssituasjon),
- overdragelse i forbindelse med ekspropriasjon o.l., eksempelvis under trussel om ekspropriasjon,
- overskjøting i forbindelse med bruk av forkjøpsrett/løsningsrett som blir utløst av en eiendomsovergang eller som følge av andre avtalte vilkår.

De nevnte eksemplene er alminnelig advokatbistand. Disse oppdragene innebærer ofte komplisert juss.

Det er svært få klager på advokaters eiendomsmegling. Statistikk fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester vil bli presentert under pkt. 3.5.

3 LOVUTVALGETS SPØRSMÅL TIL ADVOKATFORENINGEN

3.1 Bør advokater fortsatt ha rett til å drive eiendomsmegling i kraft av sin personlige advokatbevilling?

Kravene til å bli henholdsvis advokat og eiendomsmegler er ulike.

Eiendomsmeplerutdanningen er en 3-årig bachelorutdanning (180 studiepoeng) i tillegg til toårig fullmektigperiode for å få eiendomsmeplerbrev. Utdanningen inneholder eiendomsmepler, juridiske emner og oppgjør.

Advokatutdanningen er en femårig masterutdanning (240 studiepoeng) i tillegg til toårig fullmektigperiode for å få advokatbevilling. Advokatutdanningen har nødvendigvis størst fokus på juridiske fag. Det erkjennes at det for advokater er ønskelig med kompetanse på oppgjør. Advokatforeningen foreslår at advokater som skal drive eiendomsmepler må ta etterutdanning/kurs innen oppgjør.

Advokatforeningen mener at hovedhensynet bak loven må være trygghet for forbruker; en trygg handel og et godt forbrukervern. Advokater har en større og bredere kompetanse enn eiendomsmeplere og kan derfor tilføre noe positivt og trygge forbrukerne. Forbrukertrygghet er også å få lov til å benytte den advokaten som alltid – eller hittil – har bistått deg, og det er således forbrukervern i at advokater kan drive eiendomsmepler. En slik løsning vil også gi rimeligere tjenester for forbruker, da det å måtte benytte eiendomsmepler til å få slutført en eiendomsoverdragelse vil være fordyrende.

En del overføringer/formidlinger krever en bredere kompetanse og et større kunnskapsfelt, og det er et uklart skille mellom hva som er eiendomsmepler og hva som ikke er det. Eksempler på bistand som advokatene hyppig yter er:

- overdragelse mellom nærstående ved skifte av dødsbo eller ved skifte etter oppløsning av



gift/ugift samliv. Det ikke bare være seg mellom a) arvingene eller b) ektefellene/samboerne, men også til andre nærstående til partene i skiftet,

- generasjonsskifter,
- innløsning av festetomter,
- oppløsning av sameie/overdragelse mellom sameiere,
- odelsløsningssaker – og lignende overdragelser (uten at man er i en faktisk løsningssituasjon),
- overdragelse i forbindelse med ekspropriasjon,
- overskjøting i forbindelse med bruk av forkjøpsrett som blir utløst av en eiendomsovergang eller som følge av andre avtalte vilkår.

De nevnte eksemplene er alminnelig advokatbistand. Disse oppdragene innebærer ofte komplisert juss. Eiendomsmeglerstudiet omhandler eksempelvis ikke innløsning av festerett.

Man trykker ikke nødvendigvis forbrukerne ved å kreve at de benytter seg av en eiendomsmegler, når en del overføringer krever et større kunnskapsfelt. Tvert imot vil dette bli mer kostbart for forbruker/oppdragsgiver, foruten at mekler ikke har den ønskelige kompetanse på de tilknyttede rettsområdene.

3.2 Bør rettshjelpere som har drevet slik virksomhet i minst tre år, fortsatt ha rett til å drive eiendomsmegling?

Advokatforeningen har ikke vurdert spørsmålet inngående, men det bør ikke være enklere for rettshjelpere å kunne drive eiendomsmegling enn for advokater.

3.3 Hvilke endringer kan være aktuelle, for eksempel at advokater/rettshjelpere må ha en eller annen tilknytning til et foretak med konsesjon for å drive eiendomsmegling?

Etter Advokatforeningens oppfatning fungerer dagens regler og løsning, hvor advokatene kan drive eiendomsmegling med hjemmel i advokatbevillingen, bra.

Dersom begrunnelsen for å skulle endre reglene og kreve at advokatene må ha en tilknytning til et foretak med konsesjon, er at advokaters eiendomsmegling skal bli omfattet av internkontrollforskriften, vil Advokatforeningen bemerke at internkontrollforskriften ikke passer for små firmaer og enkeltpersonforetak, som advokatene som oftest driver eiendomsmegling i. Man vil ikke oppnå forskriftens formål, som er bedre rutiner og kontroll, når advokaten jobber alene.

Det er noen få eksempler på advokater som har begått underslag av klientmidler. Internkontrollforskriften avhjelper ikke underslag.

Det er også viktig å ikke lage og endre regler p.g.a. noen få personers feil.

Prisen på advokatens bistand vil bli dyrere ved et krav om mer omfattende interne kontrollsystemer. Det er til ulempe for kundene, forbrukerne.

Det er ikke slik at det i dag ikke finnes kontrollmekanismer overfor advokater som ikke driver i tilknytning



til foretak med konsesjon for eiendomsmegling: Advokatene er underlagt et krav om revisor. Advokatene er tom. underlagt to tilsynsorganer: Finanstilsynet og Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. Sistnevnte organ, Tilsynsrådet, får tilsendt egenerklæring med revisoruttalelse fra alle advokatforetak. Denne omfatter bl.a. forvaltning av klientmidler, eiendomsmeulingsoppdrag og hvitvasking.

Ved for omfattende krav, tror Advokatforeningen at advokatene vil slutte med eiendomsmegling. En slik følge er ikke forbrukervern i form av tilgjengelighet og konkurranse. Det er store lokale forskjeller i Norge. I byene er det mange eiendomsめglere. Det er det ikke på mindre steder. Men også her bør forbrukeren kunne få bistand lokalt. På de mindre stedene er det advokatene som er de nærmeste til å bistå ved en eiendomsoverdragelse. Det er derfor viktig at de små advokatkontorene kan drive eiendomsめgling.

Det er også viktig at forbrukerne kan få denne bistanden i forbindelse med annen advokatbistand.

3.4 Bør kompetansekravene til advokater/rettshjelpere endres eller videreføres som i dag? Etterleves kravene?

«Kompetansekrav» i betydningen innstegskrav

Dagens krav til å bli advokat: Advokatene har minst fem års universitetsutdanning. I tillegg har advokatene minst to års læretid som advokatfullmektig, bestått advokatkurs og krav om prosedyreerfaring for å bli advokat.

Advokatene har således en omfattende formell og praktisk kompetanse – langt mer omfattende enn eiendomsめglerne.

Etter Advokatforeningens oppfatning er dagens kompetansekrav/innstegskrav for advokater dermed tilfredsstillende.

Særlig om jurister som er ansatt i eiendomsめglingsforetak

Per 2. juni 2020 er det 157 jurister som har tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig meglер med hjemmel i emgll. § 4-3. Disse juristene har ikke bedre kompetanse enn advokater som arbeider med eiendomsめgling. To års praksis som advokatfullmektig eller dommerfullmektig gir minst like god kunnskap og erfaring som to års praksis som eiendomsめglерfullmektig.

«Kompetansekrav» i betydningen etterutdanning

Hoveddelen av advokaters eiendomsめgling er oppgjørsoppdrag. Både Advokatforeningen og kursleverandøren Juristenes utdanningssenter tilbyr særskilte kurs innen eiendomsめgling. Det tilbys jevnlig egne kurs om oppgjør.

I Finanstilsynets årsrapport for 2019 skriver tilsynet følgende om etterutdanningen til advokatene som driver eiendomsめgling:

Finanstilsynet undersøkte våren 2019 advokatenes etterutdanning (...) Undersøkelsen omfattet i alt 1056 advokater. Rapporteringen viste at 36 advokater ikke oppfylte kravet til 15 timer etterutdanning (...) Noen av de 36 advokatene sannsynliggjorde at etterutdanningsreglene likevel ikke var overtrådt, mens andre dokumenterte sykdom eller andre særlige omstendigheter. Finanstilsynet fant derfor ikke grunn til å forby framtidig eiendomsめglingsvirksomhet. Mens 41



ADVOKATFORENINGEN
THE NORWEGIAN BAR ASSOCIATION

advokater fikk forbud mot å drive eiendomsmeglingsvirksomhet i 2018, fikk bare fem advokater forbud i 2019.

Advokatforeningen tror det er hensiktsmessig å kreve at et visst antall timer eiendomsmeglingsfaglig etterutdanning for advokater, skal omhandle oppgjør, som det særskilte kravet om advokatetikktimer som gjelder for medlemmene av Advokatforeningen.

3.5 Er forbrukervernet ivaretatt for eiendomshandler via advokat/rettshjelper? Er det for eksempel mange klager på advokater/rettshjelpere?

Advokatene er underrepresentert i klagesakene Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester mottar og behandler, ref. statistikk fra Reklamasjonsnemnda:

2019 160 behandlede saker. 6 mot advokater. 2 avvist. 2 ikke medhold. 2 medhold.
2018 159 behandlede saker. 4 mot advokater. 1 ikke medhold. 3 medhold.
2017 111 behandlede saker. 2 mot advokater. 1 ikke medhold. 1 medhold.
2016 131 behandlede saker. 3 mot advokater. 1 avvist. 1 ikke medhold. 1 medhold.
2015 135 behandlede saker. 8 mot advokater. 1 avvist. 4 ikke medhold. 3 medhold.

De 10 sakene hvor klager fikk medhold fordeler seg slik på sakstype/feil begått av advokaten:

Budgivning: 1

Misnøye med saksbehandlingen: 1

Oppgjør: 4

Feil eller manglende opplysninger: 4

Hoveddelen av advokaters eiendomsmegling er oppgjørsoppdrag. Det er imidlertid få klager på advokaters oppgjør og enda færre medhold på at oppgjøret er i strid med reglene, ref. statistikken.

Utover statistikkens tydelige tale, er det også Advokatforeningens vurdering at forbrukervernet er vel ivaretatt for eiendomshandler gjennom advokat etter dagens regler.

Det er som allerede nevnt gode kontrollfunksjoner i dag;

- advokatene har krav om revisor,
- de er underlagt tilsyn og rapportering til både Finanstilsynet og Tilsynsrådet og
- de har krav om etterutdanning, både etter Advokatforeningens regler om 80 timer i løpet av fem år og det særskilte kravet om etterutdanning for eiendomsmeglere med hjemmel i emgll. § 4-6 og eiendomsmeglingsforskriften § 4-10.

Advokatforeningen ønsker å tilføye at internkontrollforskriften, etter Advokatforeningens vurderinger, ikke vil forbedre forbrukervernet. Internkontrollforskriften vil ikke avhjelpe de få, men alvorlige, skadesakene/forsikringstilfellene vi har sett i forbindelse med advokaters eiendomsmegling.

Å opprettholde muligheten for at advokater kan tilby eiendomsmeglingstjenester er forbrukervern, fordi:

- det gir mer konkurranse og lavere pris på eiendomsmeglingstjenester,
- det sikrer et tilbud om eiendomsmeglingstjenester også på mindre steder og
- det legger til rette for og faktisk sikrer at man kan velge å selge bolig selv.



Derfor er det viktig at advokatene fortsatt anser det som formålstjenlig å drive eiendomsmegling.

Særlig om eiendomsmeglerfullmektigene

Når det gjelder forbrukervern og eiendomsmeglingstjenester ønsker Advokatforeningen å påpeke at forbrukervernet ikke synes ivaretatt hva gjelder eiendomsmeglerfullmektigene. Det er ingen registrering/oversikt over eiendomsmeglerfullmektigene eller kontroll med dem. Advokatforeningen har fått tilbakemelding om at tidligere straffedømte eiendomsmeglere er ansatt og opptrer som eiendomsmeglerfullmektiger. Det kan de, fordi det ikke stilles vandelskrav til eiendomsmeglerfullmektigene.

Advokatforeningen har også fått opplyst at det har vært/knytter seg problemer til utførelsen av eiendomsmegling av disse tidligere eiendomsmeglerne, men at dagens regelverk innebærer at Finanstilsynet ikke har sanksjonsmuligheter overfor disse, da det ikke er en tillatelse å ta fra dem.

De formelle reglene og kontrollsystemene er en annen for advokatfullmektigene:

- Autorisasjonen som advokatfullmektig gis av Tilsynsrådet for advokatvirksomhet.
- Autorisasjonen krever forhøyet sikkerhetsstillelse for advokaten som skal være advokatfullmektigens prinsipal og innsendelse av politiattest for den som skal bli advokatfullmektig.
- Alle advokatfullmektiger står i et register hos Tilsynsrådet.
- Alle advokater jobber under en prinsipals ansvar, men den følge at dersom en kunde ønsker å klage på arbeidet til en fullmektig, blir prinsipalen hoved-part i klagesaken.

Etter Advokatforeningen syn burde det stilles krav til eiendomsmeglerfullmektigene, både til de som har en bachelor i eiendomsmegling og til de som har en master i rettsvitenskap.

Eiendomsmeglerfullmektigene burde autoriseres, på lik linje med advokatfullmektigene, og stå i et register som føres av Finanstilsynet, for slik å få et mer tilsyn med eiendomsmeglerfullmektigene. Det bør i tillegg stilles krav til eiendomsmeglerfullmektigene om hederlig og godandel.

3.6 Konsekvenser av at advokater og rettshjelpere kan drive eiendomsmegling utenfor foretak med konsesjon?

En rettslig konsekvens av at advokater kan drive eiendomsmegling med hjemmel i advokatbevillingen, er at internkontrollforskriften ikke gjelder for advokatene. Internkontrollforskriften gjelder bare for eiendomsmeglingsforetakene, jf. forskriften § 1 nr. 10.

Se Advokatforeningens kommentarer til pkt. 3.3.

Advokatene som driver eiendomsmegling er underlagt tilstrekkelig kontroll: Advokater er pålagt å ha revisor. Advokater er underlagt både Finanstilsynet og Tilsynsrådet og de rapporterer til Finanstilsynet. Kunden kan klage til Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester eller advokatenes disiplinærsystem, og det stilles krav til godandel.



3.7 Har advokater/rettshjelpere en særlig rolle for spesielle typer oppdrag, som boligsalgsmegling, boligkjøpsmegling, næringsmegling, utleiemegling, utenlandsmegling eller oppgjørsvirksomhet?

Advokatforeningens inntrykk er at eiendomsmeglingsforetakene ønsker seg eiendomsmegling a-å/de tradisjonelle eiendomsmeglingsoppdragene med prospektutforming, markedsføring, visning, budgivning osv. Eiendomsmeglingsforetakene ønsker ikke i like stor grad de mindre omfattende oppgjørsoppdragene, hvor selger og kjøper har funnet hverandre uten meglers bistand, og bare behøver bistand til oppgjøret. Derfor priser foretakene denne bistanden høyt.

Hoveddelen av advokaters eiendomsmegling er imidlertid disse oppgjørsoppdragene. Her har advokatene en særlig rolle.

Advokatforeningen ser det som viktig at det fortsatt legges til rette for gjør-det-selv-salg. Forbrukerne må fortsatt kunne velge å avhende/kjøpe fast eiendom uten bistand, med unntak av selve oppgjøret. Dersom gjør-det-selv-salg skal være et reelt valg, må det være enkelt å få bistand til oppgjøret. Og prisen må være «riktig», i betydningen ikke satt unormalt høyt fordi eiendomsmeglingsforetakene ikke ønsker disse oppdragene.

Av hensyn til forbrukerne behøves derfor advokatenes bistand ved såkalte gjør-det-selv-salg/bistand med oppgjør.

Det finnes noen spesialiserte oppgjørsoppdragselskap/-foretak. Flere med nettløsninger. Men hoveddelen av selgerne og kjøperne foretrekker bistand med oppgjøret ved tilstedeværelse og et fysisk møte.

Det er store lokale forskjeller i Norge. På mindre steder bør også forbrukeren kunne få bistand lokalt. På de mindre stedene er det advokatene som er de nærmeste til å bistå med et oppgjør. Det er derfor viktig at de små advokatkontorene kan drive eiendomsmegling og bistå med oppgjør/gjør-det-selv-salg.

Av hensyn til konkurransen og prisen på eiendomsmeglingstjenester, at det er et tilbud om bistand til oppgjør/eiendomsmeglingstjenester også på mindre steder, og for å legge til rette for og faktisk sikre at man kan velge å selge bolig selv, er det viktig at advokatene fortsatt anser det som formålstjenlig å drive eiendomsmegling.

Med referanse til spørsmålet som i dette punktet er stilt til Advokatforeningen: Har advokater en særlig rolle for spesielle typer oppdrag, så er det under dette punktet viktig for Advokatforeningen å poengtere at det for advokatene ofte er slik at et advokatoppdrag ender med et oppgjør knyttet til en fast eiendom. Det er det særlige med advokatens rolle.

Advokatoppdragene kan ha en grense mot flere fagområder, herunder eiendomsmegling. Det gjør oppdragene spesielle.

Eksempler på bistand som advokatene hyppig yter er:



ADVOKATFORENINGEN

THE NORWEGIAN BAR ASSOCIATION

- overdragelse mellom nærstående ved skifte av dødsbo eller ved skifte etter oppløsning av gift/ugift samliv. Det ikke bare være seg mellom a) arvingene eller b) ektefellene/samboerne, men også til andre nærstående til partene i skiftet,
- generasjonsskifter,
- innløsning av festetomter,
- oppløsning av sameie/overdragelse mellom sameiere,
- odelsløsningssaker – og lignende overdragelser (uten at man er i en faktisk løsningssituasjon),
- overdragelse i forbindelse med ekspropriasjon,
- overskjøting i forbindelse med bruk av forkjøpsrett som blir utløst av en eiendomsovergang eller som følge av andre avtalte vilkår.

De nevnte eksemplene er alminnelig advokatbistand. Eksemplene er advokatvirksomhet.

Disse oppdragene innebærer ofte komplisert juss. Det er ikke betryggende forbrukervern å la andre, herunder eiendomsmeglerne, bistå forbrukerne med dette.

Advokatforeningen vil foreslå at aksessorisk eiendomsmegling gjeninnføres, og kommer tilbake til dette under pkt. 3.9.

Næringsmegling

Advokatforeningen foreslår at næringsmegling tas ut av eiendomsmeglingsloven. Det forbrukervernet som eiendomsmeglingsloven i stor grad skal sikre, er det ikke behov for ved næringsmegling. Næringsmegling er for øvrig ikke del av utdanningen til eiendomsmeglerne.

3.8 Eller ved gjør-det-selv salg?

Se kommentarene under pkt. 3.7.

Oppsummert:

- Viktig å legge til rette for gjør-det-selv-salg
- Av hensyn til forbrukerne behøves advokatenes bistand ved slike salg.
- Det er store lokale forskjeller i Norge.
- På de mindre stedene er det advokatene som er de nærmeste til å bistå med et oppgjør.
- Av hensyn til konkurransen og prisen på eiendomsmeglingstjenester, er det viktig at advokatene fortsatt anser det som formålstjenlig å drive eiendomsmegling.

3.9 Andre innspill knyttet til utvalgets mandat?

3.9.1 Grensen mellom advokatvirksomhet og eiendomsmegling

Det er bare *mellommannsvirksomhet* eiendomsmeglingsloven skal regulere. Når advokaten er bostyrer i konkursbo eller bobestyrer i offentlig skifte og i den anledning selger eiendom, er dette salg av egen eiendom og ikke mellommannsvirksomhet, siden bostyrer/bobestyrer er et av boets organer.

Grensen mellom advokatvirksomhet og mellommannsvirksomhet er i stor grad juridisk uavklart. Finanstilsynet har uttalt seg om grensen i brev til Advokatforeningen av 9. januar 2017.



ADVOKATFORENINGEN
THE NORWEGIAN BAR ASSOCIATION

Når **advokaten bare er engasjert for å selge og forstå oppgjøret for eiendom som tilhører boet og ikke ellers har noen tilknytning som offentlig oppnevnt bostyrer eller bobestyrer**, faller oppdraget etter Finanstilsynets syn innenfor eiendomsmeglingsloven.

Når **advokaten er testamentsfullbyrder eller fullmektig for en arving (bo under privat skifte)** er dette ifølge Finanstilsynet:

- advokatvirksomhet dersom eiendom overføres mellom arvingene
- Mellommannsvirksomhet dersom eiendom overføres til andre enn arvingene iht. skifteattest

Advokatforeningen er av den oppfatning at overføring av eiendom også til andre enn de som formelt er arvinger, men nærstående til partene i skiftet, er advokatvirksomhet, og viser til pkt. 3.7 og det særlige med advokatens rolle og med advokatbistand.

Advokatforeningen forstår brevet fra Finanstilsynet videre slik at Finanstilsynet er av den oppfatning at når **advokaten bistår ved et skifte mellom ektefeller eller samboere ved samlivsbrudd** er dette:

- advokatvirksomhet dersom eiendommen overføres til en av ektefellene/samboerne
- Mellommannsvirksomhet dersom eiendommen overføres til andre enn ektefellene/samboerne

Advokatforeningen er av den oppfatning at overføring av eiendom også til andre, dvs. nærstående til partene i skiftet, er advokatvirksomhet, og viser til pkt. 3.7 og det særlige med advokatens rolle og med advokatbistand.

Når **advokaten bistår ved overføring av fast eiendom mellom slektninger (ofte arveplanlegging)** er dette ifølge Finanstilsynet eiendomsmegling. I en uttalelse om salg av fast eiendom til arving, skriver Finanstilsynet:

Spørsmålet gjelder advokatens bistand ved overføring av fast eiendom mellom slektninger. Overføringen skjer gjerne som ledd i arveplanlegging. Kjøpesummen kan variere. Noen ganger kan det være tale om fullt vederlag, mens det i andre tilfeller vil kunne være gavesalg, en kombinasjon av vederlag og forskudd på arv, eller eventuelt boret for selger og betaling.

Etter Finanstilsynets vurdering vil advokatens bistand i slike tilfeller anses som eiendomsmeglingsvirksomhet. Finanstilsynet viser til punkt 2 og 3 i vårt brev av 9. januar 2017. Vernehensynene bak kravet til konsesjon taler for å være varsom med en grenseoppgang som vil kunne medføre en uthuling av den beskyttelse eiendomsmeglingsloven er ment å gi. Dette gjør seg særlig gjeldende når det er forbrukere som kjøper eller selger fast eiendom, og vil være tilfelle i slike saker. Finanstilsynet vil også peke på at advokatens rolle i slike saker normalt vil være å ivareta begge parters interesser, blant annet å sikre mot risiko for økonomisk tap i forbindelse med oppgjøret.

Advokatforeningen er av den oppfatning at overføring av fast eiendom mellom slektninger er advokatvirksomhet. Som Finanstilsynet skriver, så kan det være tale om fullt vederlag, mens det i andre tilfeller vil kunne være gavesalg, en kombinasjon av vederlag og forskudd på arv, eller eventuelt boret



for selger. Tilfellene det henvises til innebærer komplisert juss. Gavesalg, overføring av eiendom som er forskudd på arv og etablering av borettslag krever juridisk kunnskap og juridisk bistand som bare advokater bør gi. Hensynet til forbrukerne, tilsier at det er personer med juridisk utdannelse som bør bistå i slike saker. Det er det som vil gi betryggende forbrukervern.

For partene vil det også være fordyrende og tungvint dersom overføring av eiendom mellom slektninger er eiendomsmevling og ikke advokatvirksomhet. Overføringen er som oftest del av et større oppdrag advokaten bistår med, ikke minst gjelder dette ved arveplanlegging. For kundene/klientene vil det være kostnadsdrivende og u hensiktsmessig å dele opp oppdraget og få bistand fra flere.

I forarbeidene til gjeldende eiendomsmevlingslov står det at **innløsning av festerett** omfattes av loven, og dermed er eiendomsmevling.

Eiendomsmevlerstudiet omhandler imidlertid ikke innløsning av festerett. Advokatforeningen anser innløsning av festerett å være advokatvirksomhet, og viser til at innløsning av festerett ofte inneholder komplisert juss og har et sterkt preg av rettshjelp.

3.9.2 Aksessorisk eiendomsmevling

Under eiendomsmevlingsloven av 1989 og eiendomsmevlingslovene av 1931 og 1938 var det et unntak for aksessorisk mevling, i betydningen enkeltstående eiendomsmevlingsoppdrag. Unntaket medførte at det var tillatt for advokater å bistå med en eiendomsoverdragelse uten at overdragelsen ble ansett å være mellommannsvirksomhet dersom overdragelsen var del av andre oppdrag for klienten.

Unntaket skulle bare få anvendelse når eiendomsmevlingen utgjorde et tillegg til, eller var en følge av et annet oppdrag, som var av økonomisk karakter. Videre var det slik at oppdraget primært måtte ha et annet formål enn omsetning av fast eiendom, jf. NOU 2006:1 s. 46. Der heter det om unntaket for aksessorisk eiendomsmevling:

Den er et resultat av at det bare er den «profesjonelle eiendomsmevling» man har ønsket å regulere. I forarbeidene til 1931-loven (Ot.prp. nr. 15 (1931) s. 4) fremgår det at unntaket var ment å være snevert. Ifølge forarbeidene til 1931-loven kommer unntaket bare til anvendelse for enkeltstående tilfeller der eiendomsmevlingen naturlig er knyttet sammen med varetakelsen av andre økonomiske anliggender for oppdragsgiveren. Dette er utdypet i Ot.prp. nr. 15 (1931) s. 4:

«Disse andre økonomiske anliggender bør ikke være av uvesentlig art. Det vil her kunne gjelde enten varetakelsen av oppdragsgiverens samtlige økonomiske anliggender eller også varetakelsen av hans økonomiske anliggender innenfor et begrenset område, gjerne også ved en spesiell anledning.»

Advokatforeningen vil foreslå at aksessorisk eiendomsmevling gjeninnføres. Som beskrevet i pkt. 3.7 er det særlige med advokatens rolle at det ofte er slik at et advokatoppdrag ender med et oppgjør knyttet til en fast eiendom. Av hensyn til kunden, pris og konkurranse bør advokaten kunne bistå kunden fullt ut, også med eiendomsmevling når eiendomsmevlingen utgjør et tillegg til eller er en følge av et advokatoppdrag.



ADVOKATFORENINGEN

THE NORWEGIAN BAR ASSOCIATION

Advokatforeningen har i pkt. 3.7 listet opp eksempler på bistand som advokatene ofte yter, og som har en grense mot eiendomsmegling. Å gjeninnføre aksessorisk eiendomsmegling vil også kunne avhjelpe grensedragningen mellom advokatvirksomhet og eiendomsmeglingsvirksomhet.