

# MAPPEOPPGAVE

Studium **Bachelor i Eiendomsmegling**

---

Emnenamn **Praktisk Eiendomsmegling 3**

---

Emnekode **EM6-201**

---

Vurdering **Mappeeksamen**

---

(kode og type vurdering – mappe, heimeeksamen, prosjekt)

Kandidatnummer **809 Lisbeth Aasen Andersen. 810 Gina Christensen. 800 Ida Follinglo.**

---

Innlevert dato **15.05.2013**

---

Tal nummererte sider **28 + 18**

---

## **Forord**

Denne oppgaven er en del av faget Praktisk Eiendomsmegling 3. Vi er i ferd med å avslutte vår bachelorgrad i Eiendomsmegling og skal snart ut i arbeidslivet. I den sammenheng har vi valgt å skrive en oppgave basert på god meglerskikk fordi dette er et grunnleggende prinsipp som vi må følge i vår hverdag som meglere. Vi har i den anledning rettet fokuset mot forskjellen i kravet til god meglerskikk innenfor ordinær boligmegling og næringsmegling, da dette er et lite omtalt tema.

Vi ønsker i denne sammenheng å benytte muligheten til å takke vår fantastiske og hjelpsomme veileder gjennom våren, Torbjørn Årethun. En takk går også til Ove Oklevik som gjennomførte vår siste veiledning før levering av oppgaven. Videre ønsker vi å takke de som stilte opp til intervju. Til slutt ønsker vi å takke Borgtor Bøyum og Ingunn Skjelbreidalen for juridisk hjelp.

Sogndal, mai 2013

## Sammendrag

I eiendomsmeglingsfaget er god meglerskikk et fundament for akseptabel yrkesutøvelse. For å opptre i henhold til god meglerskikk må man som eiendomsmegler utføre oppgavene i samsvar med lovverket, etiske normer og faglige retningslinjer. Kravet til god meglerskikk gjelder innenfor alle typer meglingsoppdrag. Likevel har vi fått inntrykk av at det kan være en forskjell i kravet til hvordan god meglerskikk blir praktisert innenfor ulike typer meglingsoppdrag. Ettersom god meglerskikk er så sentralt for eiendomsmeglere, både for å ha god kvalitet på arbeidet vi gjør og for å forhindre negativ omtale av bransjen er det sentralt å se på om man innenfor de ulike megleroppdragene følger kravet til god meglerskikk på samme måte. Vi har valgt å se nærmere på om det er forskjeller i kravet til god meglerskikk innenfor ordinær boligmegling og næringsmegling og hvor forskjellene eventuelt ligger. Vi gjorde en kvalitativ undersøkelse der vi intervjuet to eiendomsmeglere som har jobbet innenfor både næringsmegling og ordinær boligmegling, og to forfattere som har skrevet bøker om temaet. Vi gjorde også en dokumentanalyse av ulike rettskilder som er sentralt for temaet, blant annet forarbeider og juridisk teori.

I følge lovverket så eksisterer kravet til god meglerskikk etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 både i næringsmegling og i ordinær boligmegling, hvor det i loven står *«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 tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet. Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.»* Alle fire intervjuobjektene hadde samme oppfatning av det de mente inngikk i begrepet god meglerskikk, og alle henviste til eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Vi har dog kommet frem til at det er en forskjell i opplevd krav til god meglerskikk innenfor enkelte deler av oppdragene i næringsmegling sammenlignet med ordinær boligmegling. Dette gjelder spesielt meglers omsorgsplikt og rådgivingsplikt overfor partene i handelen. I næringsmegling stilles det større krav til partene selv, noe som fører til et lempeligere krav til god meglerskikk for megleren når det kommer til å yte rådgiving og omsorg overfor partene. Videre har vi funnet at det er nyanser som må tas hensyn til også innenfor næringsmegling. Det kan være profesjonelle parter som har egne rådgivere, og dermed ikke har like stort behov for rådgivning fra megleren. Det kan også være en mindre profesjonell part, og han vil da ha

større behov for rådgiving fra meglere. Dette fordrer at kravet til god meglerskikk varierer innenfor det enkelte næringsmeglingsoppdraget. Eiendomsmegleren må ved næringsmeglingsoppdrag ta hensyn til variasjonen i partenes profesjonalitet. Kravet til god meglerskikk vil variere i samsvar med partenes profesjonalitet i de ulike situasjonene.

**Innholdsfortegnelse**

<b>Kapittel 1: Introduksjon og bakgrunn for oppgaven</b> .....	Side 7
1.1 Bakgrunn for oppgaven.....	Side 7
1.2 Innledning .....	Side 7
1.3 Identifisering av problemet.....	Side 8
1.4 Problemstillingen .....	Side 9
1.5 Avgrensning.....	Side 9
<b>Kapittel 2: Teori</b> .....	Side 10
2.1 Hva er god meglerskikk.....	Side 10
2.2 Hvem retter kravet til god meglerskikk seg mot?.....	Side 12
2.3 Særtrekk ved næringsmegling, og forholdet til Eiendomsmeglingsloven av 2007...Side 13	
2.4 Næringsmegling og forholdet til normen om god meglerskikk.....	Side 16
2.5 Omsetning av bolig- og næringseiendommer.....	Side 20
2.5.1 Statistikk over omsetning av boligeiendommer 2002-2012.....	Side 20
2.5.2 Omsatte næringseiendommer 2003-2012.....	Side 21
2.5.3 Totalavkastning på næringseiendommer.....	Side 22
2.5.4 Gjennomsnittlig boligpris i Norge pr KVM 2002-2013.....	Side 23
2.5.5 Leiepriser på kontorlokaler i de seks største byene i Norge.....	Side 24
2.5.6 Kontorleiemarkedet i Oslo.....	Side 24
<b>Kapittel 3: Metode</b> .....	Side 25
3.1 Problemstilling.....	Side 25
3.2 Undersøkellesdesignet.....	Side 25
3.3 Reliabilitet og validitet.....	Side 26
3.4 Kvalitativ metode.....	Side 26
3.5 Gjennomføring.....	Side 27
<b>Kapittel 4: Innhenting av empiri gjennom intervju</b> .....	Side 27
4.1 Er det en forskjell i kravet til god meglerskikk i næringsmegling og i ordinær boligmegling?.....	Side 28

---

<b>Kapittel 5: Diskusjon, konklusjon og forslag til endringer</b> .....	Side 30
5.1 Diskusjon.....	Side 30
5.1.1 Er det en forskjell i kravet til god meglerskikk i boligmegling Sammenlignet med næringsmegling?.....	Side 30
5.2 Sterke og svake sider ved oppgaven.....	Side 32
5.3 Konklusjon.....	Side 33
5.4 Forslag til endringer.....	Side 34
Litteraturliste.....	Side 35

## **Kapittel 1: Introduksjon og bakgrunn for oppgaven**

### **1.1 Bakgrunn for oppgaven**

Det er lite teori om temaet og derfor synes vi at dette var interessant å se nærmere på. Vi mener at vår oppgave belyser et viktig tema ved å undersøke om det er forskjeller i hvordan man opptrer i henhold til god meglerskikk innenfor næringsmegling og boligmegling. Vi mener derfor at oppgaven vår kan gi et viktig bidrag til bransjen.

### **1.2 Innledning**

God meglerskikk står sentralt i eiendomsmeglerretten. God meglerskikk er et dynamisk begrep, en rettslig standard, det vil si at innholdet i begrepet endrer seg i takt med tiden. Dette er en rettslig standard som alle eiendomsmeglere i sin yrkesutøvelse må ta hensyn til hver eneste dag, respektere og opptre i samsvar med. Med rettslige standard menes en rettsregel som viser til en vurderingsnorm, gjerne en vurdering av moralsk eller sosial karakter. Ved en slik rettslig regulering åpner man opp for at én og samme lovbestemmelse kan tillegges ulikt innhold på ulik tid, avhengig av den alminnelige oppfatningen av hva som er moralsk akseptert.<sup>1</sup> Det sies at etikken slår inn der jussen ikke gir et klart svar.<sup>2</sup> Kravet til god meglerskikk som et etisk ansvar ligger derfor som en overordnet norm som enhver megler må forholde seg til i sin yrkesutøvelse.

Ettersom god meglerskikk har en så sentral rolle i eiendomsmeglerretten, er dette et tema som er interessant for oss som studerer eiendomsmegling å ha god kjennskap til. I tillegg mener vi at etikk og god meglerskikk er temaer som har stor betydning i dag, særlig med tanke på at eiendomsmeglerbransjen har hatt et rykte for å være sleipe og egenfokuserede. Etter at den nye eiendomsmeglingsloven kom i 2007, har det blitt satt strengere krav til eiendomsmegleren og eiendomsmeglerens yrkesutøvelse. Det er forventet at en eiendomsmegler skal være kvalifisert og kunnskapsrik, samt en utdannet mellommann som opptrer i overenstemmelse med de skrevne og uskrevne regler, samt de etiske normene som gjelder for eiendomsmeglingsbransjen.<sup>3</sup> Med mellommann menes at eiendomsmegleren «medvirker ved

---

<sup>1</sup> Gisle, Jon.(2007) *Jusleksikon* s. 273.

<sup>2</sup> Bråthen T., Solli M.R.(2011) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling del 1*.s 40

<sup>3</sup> Drabløs, E og Sperstad Jenny J. (2010) s. 5

omsetning av rett til fremmed fast eiendom for tredjemanns regning og risiko» (NOU 2006:1 pkt.5.3.1.1) Det er viktig at samfunnet generelt og kundene spesielt har tillit til eiendomsmeglerbransjen og eiendomsmeglere ettersom de forvalter en vesentlig del av kundenes formue ved bolighandel. At enhver megler følger lovverket og de etiske regler i sin yrkesutøvelse vil være en kvalitetssikring av det arbeidet vi gjør som meglere. Det er lite litteratur som går direkte på vår problemstilling, og vi mener derfor at denne utredningen kan være til nytte for eiendomsmeglere i sin virksomhetsutøvelse både innenfor vanlig boligmegling og i næringsmegling.

### **1.3 Identifisering av problemet**

Vi vil i denne oppgaven undersøke om vi kan identifisere om og i tilfelle hvilke forskjeller det er i kravet til god meglerskikk mellom næringsmegling og vanlig boligmegling. Det er gode holdepunkt for at det er en forskjell, siden dette er en vanlig oppfatning i bransjen sett ut i fra forskjellen i graden av profesjonalitet mellom partene. I vanlig boligmegling er partene som regel forbrukere, mens vi i næringsmegling vanligvis har parter med store økonomiske ressurser, god informasjon om regelverk og objekt samt tilgang på finansielle og juridiske rådgivere. Dette tilsier at kravet til god meglerskikk vil variere i disse to situasjonene, men det vi da er på utkikk etter er å identifisere hvor forskjellene ligger. Hvilke faktorer er det som gjør at det er en forskjell i dette kravet?

Grunnen til at vi velger å sette søkelyset på dette området, er at kravet til god meglerskikk er svært viktig i eiendomsmeglingsretten og derfor mener vi det er interessant å gå dypere inn i denne problemstillingen. I tillegg vil sanksjonene ved å bryte kravet til god meglerskikk være betydelige for eiendomsmegleren.

Eiendomsmegling foregår innenfor ulike områder og oppdragsavtalen kan bestemme at eiendomsmegleren skal bistå oppdragsgiver med både salg, kjøp, utleie, oppgjør eller annet. Annet kan her bla være seksjonering og søkeoppdrag. Eiendommene det er snakk om kan både være boligeiendommer og næringseiendommer. I næringsmegling er det stort sett profesjonelle aktører på både kjøper- og selgersiden med advokater og rådgivere som bistår partene. Ved megling i forbrukerforhold er det forbrukere megleren forholder seg til. Dette innebærer at det for megleren vil være ulike krav til hvordan han eller hun bør og skal



forholde seg overfor partene i oppdragstiden. Eiendomsmegling reguleres av lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73, forkortet emgll. Denne loven trådte i kraft i 2008. I lovens § 1-3 samt forskrift om eiendomsmegling av 30. november 2007(emgforskr.) § 1-2 gis det adgang til å fravike en rekke sentrale bestemmelser i Eiendomsmeglingsloven i forbindelse med næringsmegling. Normen for god meglerskikk etter emgll.§6-3 kan dog ikke fravikes og gjelder fullt ut, på lik linje med det som gjelder for all annen eiendomsmegling. Oppdragsgivers og kjøpers profesjonalitetsnivå kan dog få en viss betydning ved tolkningen av kravet til god meglerskikk.

#### **1.4 Problemstillingen**

Er det en forskjell i kravet til god meglerskikk i boligmegling og næringsmegling, og hva skyldes eventuelt dette?

#### **1.5 Avgrensning**

Det vi ønsker å se nærmere på er på hvilke områder kravet til god meglerskikk stilles annerledes i næringsmegling sammenlignet med boligmegling. Vi ønsker å avdekke hvilke faktorer som påvirker kravet.

Det er forskjellige faktorer som gjør at kravet til god meglerskikk er ulikt i ordinær boligmegling og i næringsmegling. En faktor som vi mener er sentral er at i næringsmegling er det som regel to profesjonelle parter, mens i ordinær boligmegling er det to forbrukere som er partene. Når det er profesjonelle aktører kan det forventes at partene har større kunnskap om regelverk, objekt og gjennomføring, enn hva partene på boligområdet har.

Ved ordinær boligmegling trenger man som regel mer rådgiving av megleren enn ved næringsmegling, der partene ofte har egne advokater og rådgivere.

Vi kommer til å avgrense oppgaven ved å ta utgangspunkt i disse faktorene.

## Kapittel 2: Teori

### 2.1 Hva er god meglerskikk?

Både eiendomsmeglingsloven fra 1989 og eiendomsmeglingsloven fra 2007 inneholder krav om at eiendomsmegleren skal opptre i samsvar med god meglerskikk. Det følger av emgl. §6-3 (1) at oppdragstakeren skal «utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk». Det står ikke videre omtalt i § 6-3 (1) hva som egentlig ligger i kravet til god meglerskikk. Vi må derfor gå til andre rettskildefaktorer utenom loven for å kunne finne svar på hva innholdet i kravet til god meglerskikk er.

Kravet til god meglerskikk er utledet fra skrevne og uskrevne regler og normer, deriblant lover og forskrifter, lovforarbeider, rettspraksis, forvaltningspraksis, herunder uttalelser fra Finansdepartementet og Finanstilsynet. Også avgjørelser fra Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, Bransjeorganisasjonenes etiske regler, vanlig praksis i bransjen og samfunnets generelle oppfatning er bestemmende for innholdet i begrepet god meglerskikk. Dette er regler og normer som stort sett faller sammen med de alminnelig kjente rettskildefaktorene.<sup>4</sup> Ettersom Emgl. §6-3 er en rettslig standard som tar utgangspunkt i hva som er alminnelig akseptert, vil bransjepraksis være en viktig rettskildefaktor.

«Analysen av god skikk for eiendomsmeglere bør ta utgangspunkt i de sentrale rettslige kjennetegn og øvrige viktige rettslige prinsipper som gjelder for eiendomsmegling og eiendomsmeglere. God meglerskikk krever at eiendomsmegleren respekterer de sentrale rettslige kjennetegn og andre viktige rettsprinsipper som gjelder for profesjonen.» (Bergsåker, 2010 s. 262)

Bransjepraksis er én av flere rettskilder som er bestemmende for innholdet i god meglerskikk. Her er det retningslinjer gitt av bransjeorganisasjonene som gir antydning på hva som forventes av bransjen selv. Bransjepraksisen utvikler seg over tid, dette som følge av tekniske nyvinninger, endrede økonomiske forhold eller andre behov hos publikum. Det er hensynet til partene som skal være mest fremtredende ved bestemmelsen av innholdet. I tillegg bør

---

<sup>4</sup> Bråthen, T., Solli, M.R. (2011) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 1*. s. 40

hensynet til samfunnsmessig betryggende omsetning av fast eiendom vektlegges som et reelt hensyn.<sup>5</sup>

Norges Eiendomsmeglingsforbunds (NEF) etiske regler<sup>6</sup> gir uttrykk for hva bransjen mener skal ligge i kravet til god meglerskikk. I § 1 defineres god meglerskikk slik, «God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av eiendomsmegleryrket».

Det er andre viktige kilder i analysen av god meglerskikk, herunder eiendomsmeglingslovens formålsbestemmelse i emgll.§1-1 og de rettspolitiske hensyn som ligger til grunn for loven. Etter emgll.§1-1 er lovens formål å legge til rette for at omsetningen skjer på en «sikker, ordnet og effektiv måte», i tillegg at partene får «uhildet bistand». Rettspolitiske hensyn kommer frem av forarbeidene og kan beskrives som blant annet «forbrukervern» og «ryddighet, orden og oversiktighet». Dersom megleren utviser en opptreden som strider mot formålsbestemmelsen eller de rettspolitiske hensyn, kan megleren stå i fare for å opptre i strid med god meglerskikk. Eksempel på dette kan være at megleren ikke oppfyller kravet til undersøkelse- og opplysningsplikt jfr. emgll.§6-7.

Meglernes opptreden kan være i strid med god meglerskikk også av andre grunner. Eksempel på dette er dersom eiendomsmegleren opptrer på tvers av aksepterte normer for vanlig folkeskikk og anstendighet i omgang med kunder og andre, herunder valg av språkbruk og uttrykksformer i korrespondanse og annen kommunikasjon som finner sted som ledd i meglervirksomheten.<sup>7</sup>

Kravet om å utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk gjelder generelt for de utøvende eiendomsmeglerne, og må legges til grunn der oppdragsavtalen eller loven ikke inneholder en mer presis regulering av meglernes plikter overfor oppdragsgiver og hans medkontrahent.<sup>8</sup> Dette betyr at kravet til god meglerskikk viser at megleren har andre plikter

---

<sup>5</sup> NOU 2006:1 pkt. 10.2.1

<sup>6</sup> Norges Eiendomsmeglingsforbunds etiske regler (NEF).

<sup>7</sup> Bergsåker, T. (2010) *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk* s.263

<sup>8</sup> Rosén, K og Torsteinsen D.H. (2008) – *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål* s.221

enn kun de som fremgår direkte av loven. Kravet til god meglerskikk er en objektiv handlingsnorm rettet mot eiendomsmevlene.<sup>9</sup>

Emgll.§6-3 sier at eiendomsmevlere «skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.» Denne bestemmelsen påpeker at mevlere har en plikt til å gi både kjøper og selger opplysninger om faktiske og rettslige forhold som har betydning for avtalen og gjennomføringen av handelen. Videre har mevlere i noen grad plikt til å fremlegge sine vurderinger av foreliggende forhold. Dette kan dreie seg om hvorvidt mevlere synes det er gunstig å foreta en snarlig handel eller om markedsforholdene tilsier av man bør vente med å gjennomføre handelen. Emgll.§6-3(2) må sees på som et supplement til emgll.§6-7 som angir konkrete krav til hvilke opplysninger eiendomsmevlere skal gi til kjøperen.<sup>10</sup>

Etter emgll.§6-3, 1 ledd har eiendomsmevlere en omsorgsplikt overfor partene. Mevlere skal i sin virksomhetsutøvelse opptre med omsorg for begge parters interesser. Eiendomsmevlere har blant annet, i henhold til omsorgsplikten, et ansvar for å sørge for at kontrakten mellom partene blir utformet rimelig balansert.<sup>11</sup> Med balansert mener vi at eiendomsmevlere skal ivareta begge parters interesser, og han bør være ekstra oppmerksom der en av partene er «sterkere» enn den andre.<sup>12</sup>

## 2.2. Hvem retter kravet til god meglerskikk seg mot?

Det følger av emgll.§6-3, 1 ledd at «oppdragstakeren» skal opptre i samsvar med god meglerskikk. I den tidligere eiendomsmevlingsloven av 1989 rettet kravet seg mot «mevlere». «Oppdragstaker» er definert i emgll.§6-1, 1 ledd som det meglereforetaket eller den advokaten som driver eiendomsmevlere og som har påtatt seg å yte eiendomsmevlere-tjeneste. I emgll.§6-1, 2 ledd er det dog presisert at plikter som hviler på oppdragstakeren etter lovens kapittel 6 også hviler på den enkelte mevlere. Man kan også hevde at kravet til god meglerskikk retter seg like mye mot personer som opptre på foretakets

---

<sup>9</sup> Rosén, K og Torsteinsen D.H. (2008) – *Eiendomsmevlere – Rettslige spørsmål* s.222

<sup>10</sup> Bråthen T., Solli M. R, (2011) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmevlere Del 1* s. 24

<sup>11</sup> NOU 2006:1 pkt. 10.2.1

<sup>12</sup> Bråthen T., Solli M. R, (2011) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmevlere Del 1* s. 147

vegne som mot foretaket selv.<sup>13</sup> Slik sett er kravet til god meglerskikk ikke avgrenset til kun å gjelde de ansvarlige meglerne som nevnt i emgll.§6-1, 2 ledd, men også medhjelpere til ansvarlig megler jfr. emgll.§4-4 og andre personer som berører foretakets oppdragsgiver, interessenter eller kjøper.

### **2.3 Særtrekk ved næringsmegling, og forholdet til Eiendomsmeglingsloven av 2007**

Næringsmegling har i praksis utviklet seg til å bli et eget fag- og bransjeområde, og det er i dag et stort antall næringsmeglingsforetak. Det finnes ingen fullstendig oversikt over hvor mange næringsmeglingsforetak det finnes i Norge pr. dags dato. En av grunnene til det er at alle meglerforetak har samme type konsesjon, det skilles altså ikke på konsesjon til å drive næringsmegling og annen megling. Allikevel er vi kjent med at Forum for Næringsmeglere, som er et forum for foretak som driver med næringsmegling, har ca. 55 medlemsforetak.<sup>14</sup>

Eiendomsmeglingsloven eller eiendomsmeglingsforskriften gir ikke noen direkte definisjon av hva næringsmegling er, men emgllforskr.§1-2 benytter overskriften «næringsmegling» og henviser til emgll§1-4 (3) som definerer «næringsseiendom», slik at næringsmegling må anses å være formidling av næringsseiendommer.

Forarbeidene<sup>15</sup> peker på enkelte utviklings- og særtrekk innenfor markedet for næringsseiendom og næringsmegling de senere år. Næringsmegling kjennetegnes ved stor grad av profesjonalitet blant partene. Store deler av næringsmarkedet består av profesjonelle eiendomsaktører. Forarbeidene peker videre på at disse aktørene må antas å være i stand til å ivareta egne interesser. I tillegg vil disse ofte ha høye forventninger til næringsmeglere og bestemte oppfatninger om f.eks. hvordan oppdragsavtalen skal utformes.

Det pekes videre på at kjøp av næringsseiendom eller andeler i slike i økende grad har blitt en alternativ investeringsform. En av de viktigste oppgavene for eiendomsmegleren er å fremlegge økonomiske beregninger som viser hvilken avkastning (Yield) som kan påregnes. En følge av den økte interessen for næringsseiendommer som investeringsobjekt, er at syndikering av eiendommer har blitt mer utbredt. Syndikering innebærer at flere personer går

---

<sup>13</sup> Bergsåker, T.(2010) *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk* s 261.

<sup>14</sup> Opplysninger gitt i email fra Bodil Næssvik, fagsjef i Norges Eiendomsmeglingsforbund. Vedlegg nr.5

<sup>15</sup> NOU 2006:1, pkt. 5.3.8.1

sammen og investerer i den samme eiendommen, og blir dermed eiere av eiendommen ved å tegne aksjer.<sup>16</sup> I forbindelse med syndikering blir det opprettet eiendomsselskap, ofte et AS eller et kommandittselskap som har en eller flere faste eiendommer som sitt vesentligste aktivum. Hovedregelen for omsetning av næringseiendom er ved salg av aksjer i selskaper som eier eiendom. Disse selskapene kjennetegnes ved at de ikke har annen aktivitet enn drift av eiendommen, samt at selskapet har begrenset med andre eiendeler ved siden av eiendommen. Grunnen til at næringseiendommer stort sett blir omsatt ved salg av aksjer i dag er at det i 2004 og 2006 ble innført nye skatteregler ved salg av aksjer og andeler.<sup>17</sup> Forarbeidene peker også på andre forskjeller mellom næringsmegling og boligmegling, nemlig at næringsmegling skiller seg særlig fra boligmegling ved at innhenting av faktiske og juridiske opplysninger om næringseiendommen er mer omfattende, at oppdragstiden normalt er lengre, og at kunderelasjoner og nettverk normalt er enda viktigere.

Det ble i forarbeidene<sup>18</sup> i utstrakt grad diskutert om omsetning av næringseiendommer skulle omfattes av regelverket i den nye eiendomsmeglingsloven av 2007. Det ble her lagt vekt på en rekke forhold både for og mot at formidling av næringseiendommer skulle være en del av den beskyttelsen som konsesjonssystemet gir. Hovedregelen er at alle foretak må søke om konsesjon for å kunne bedrive eiendomsmegling, dette fremgår av Emgll.§2-1. At foretaket får konsesjon innebærer at de har tillatelse til å bedrive eiendomsmegling og dermed reguleres av Eiendomsmeglingsloven av 2007. Konsesjonssystemet gir dermed en beskyttelse i form av at eiendomslovens regler om rettigheter, plikter og sanksjoner kommer til anvendelse. Konsesjonssystemet gir således beskyttelse mot useriøse og ukyndige eiendomsmeglere.

Som argument mot at formidling av næringseiendommer skulle være en del av eiendomsmeglingsloven tok forarbeidene utgangspunkt i at næringsmarkedet for en stor del bestod av profesjonelle aktører som kunne ivareta sine egne interesser og i mange tilfeller kjenne markedet like godt som næringsmeglerne. I tillegg vil disse være i stand til å velge hvilken type kvalifisert bistand de trenger ved salg og kjøp av næringseiendom. De la vekt på at i forhold de profesjonelle aktørene veier hensynet til å fremme konkurransen tyngre enn det vernebehovet den enkelte vil kunne ha, en konsesjonsordning vil her kunne virke

---

<sup>16</sup> Definisjon hentet fra Torkildsen, Tennøe & co. <[http://www.tt-co.no/default.asp?V\\_ITEM\\_ID=592](http://www.tt-co.no/default.asp?V_ITEM_ID=592)>.

<sup>17</sup> Rosén. K., Torsteinsen. D.H. (2008) *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål* s.475

<sup>18</sup> NOU 2006:1, pkt. 5.3.8.4

konkurransbegrensende. Utvalgets flertall la på sin side vekt på at det allikevel ville kunne være aktører i næringsseidomsmarkedet som vil kunne ha behov for den beskyttelse som en konsesjonsordning gir da det finnes aktører som ikke har spesiell innsikt eller erfaring når det kommer til kjøp/salg, eller leie/utleie av næringsseidommer. Utvalget la også vekt på at det å la formidling av næringsseidommer være omfattet av eiendomsmeglingsloven og kravet til konsesjon «bidrar til å fremme tillit til at formidlingen av næringsseidommer skjer på en betryggende måte i seriøse, ordnede former» (NOU 2006:1 pkt. 5.3.8.4)

I forarbeidene la finansdepartementet<sup>19</sup> vekt på at for større næringsdrivende vil beslutninger vedrørende kjøp og salg av eiendommer inngå i rekken av andre beslutninger som må tas av større og mindre økonomisk betydning. Situasjonen vil dog være en annen for mindre næringsdrivende som ikke driver regelmessig med kjøp og salg av eiendommer, disse vil ha behov for den beskyttelse konsesjonssystemet gir, dette var et avgjørende argument for at næringsmegling skulle være omfattet av eiendomsmeglingsloven.

En oppdragsgiver er en forbruker eller en profesjonell part, som engasjerer en eiendomsmegler til å utføre en tjeneste. Emgll.§1-3 gir oss definisjonen på hvem som anses som en forbruker. Emgll.§1-3 definerer forbrukerforhold slik «Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.» Eml.§1-3 gir adgang til å fravike en rekke bestemmelser i eiendomsmeglingsloven når oppdragsgiver ikke er en forbruker. Mens emgll.§1-3 inneholder unntak for oppdrag utenfor forbrukerforhold, gir emgll.§1-4 (3) jfr. emglforskr.§ 1-2 nærmere regler om næringsmegling. Den gir adgang til å fravike en rekke sentrale bestemmelser i eiendomsmeglingsloven basert på eiendommens karakter. Det da uten betydning for vurderingen om oppdragsgiver er et selskap eller en fysisk person som handler som ledd i næring eller ikke. Videre vil man heller ikke kunne vektlegge om oppdragstakeren(meglere) definerer seg som næringsmegler eller ikke. Det er oppdragets gjenstand – eiendommen og dens karakter – som skal vurderes. Det er en objektiv vurdering av hva den aktuelle eiendommen er egnet brukt til som er avgjørende.<sup>20</sup> Dette viser at emgll.§1-3 bare gir

---

<sup>19</sup> Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s.36-37

<sup>20</sup> Rosén K. (2008) *Næringsmegling – nye muligheter med ny lov*

avtalefrihet vedrørende forhold mellom oppdragsgiver og oppdragstaker(megler), mens emglforskr.§1-2 går lengre ved at den også gir frihet til å fravike meglers opplysningsansvar, særlige plikter ved budgivningen og meglers plikter ved kontraktsslutningen og oppgjør, jfr. emgl.§§ 6-7 til 6-10. Vi ser at på bakgrunn av dette er det blitt gitt større avtalefrihet ved megling av næringsseiendom.<sup>21</sup> Dette skyldes at man har basert seg på at disse interessentene gjennomgående vil være profesjonelle, og således ikke ha det samme beskyttelsesbehovet som forbrukere har. Dette ble også vektlagt i forarbeidene til den nye eiendomsmeglingsloven.<sup>22</sup>

#### **2.4 Næringsmegling og forholdet til normen om god meglerskikk**

Etter emgl.§1-4 (3) jfr. emglforskr.§ 1-2 kan man ved næringsmegling ikke fravike bestemmelsen om god meglerskikk. Denne bestemmelsen vil fullt ut komme til anvendelse også ved utførelsen av et næringsmeglingsoppdrag. I forhold til problemstillingen vil spørsmålet være hvorvidt kravet til god meglerskikk for eiendomsmegleren er det samme ved næringsmegling som ved ordinær boligmegling. Dette gir ikke lovteksten noe svar på, og vi må derfor gå til andre rettskilder.

Forarbeidene kan være av sentralt betydning for å diskutere hvordan normen om god meglerskikk står ved næringsmegling.

Som nevnt i pkt. 1.3 vil det ved formidling av næringsseiendommer være adgang til å fravike en rekke bestemmelser i eiendomsmeglingsloven. Bakgrunnen for dette at partene i næringsmegling har andre behov og forutsetninger enn i forbrukerforhold.<sup>23</sup> Utvalget fant ingen særlige forhold som skulle tilsi at bestemmelsen om krav til god meglerskikk i emgl.§6-3 ikke skulle komme til anvendelse ved næringsmegling. Det er derfor heller ikke her avklart hvorvidt selve innholdet i kravet til god meglerskikk skal være likt for formidling ved næringsseiendommer som ved formidling av ordinære bolig- og fritidseiendommer. Det uttrykkes i forarbeidene at «eiendomsmegleren må ha evne til å tilpasse bistanden til aktørens erfarings- og kunnskapsnivå» (NOU 2006:1 pkt. 5.3.8.1), dette har en betydning for hva som ligger i kravet til god meglerskikk ved et næringsmeglingsoppdrag.

---

<sup>21</sup> Rosén K., Torsteinsen. D.H. (2008) *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål* s. 465.

<sup>22</sup> Ot. Prp. Nr 16 (2006-2007) s. 34

<sup>23</sup> NOU 2006:1 pkt. 5.3.8.4.



Et sentralt poeng som forarbeidene peker på er at det for større næringsdrivende som skal selge og kjøpe næringsseidommer vil beslutninger knyttet til dette føye seg inn i rekken av andre beslutninger som må tas av større og mindre økonomisk betydning. Mindre næringsdrivende som ikke driver med regelmessig kjøp og salg av fast eiendom, vil i slike sammenhenger være mindre profesjonelle. For slike næringsdrivende vil en transaksjon ha større økonomisk betydning, samt at de har begrenset kunnskap om eiendomsmarkedet.<sup>24</sup> Vi kan også se på andre rettskilder for å kunne finne en nærmere avklaring på hva som forventes av meglere i henhold til god meglerskikk i næringsmegling.

Rettspraksis er også en rettskilde som kan være av betydning for å kunne finne svar på hva som ligger i god meglerskikk ved næringsmegling. Det er liten rettspraksis på dette området, og bakgrunnen for dette kan være at det er utbredt brukt av voldgift dersom det oppstår konflikter i disse tilfellene.<sup>25</sup> Vi har funnet en sentral rettsavgjørelse som er verdt å se nærmere på. Dette er en rettsavgjørelse fra Oslo Tingrett.<sup>26</sup> Saken gjaldt et krav om erstatning for økonomisk tap knyttet til utbygging av et stor hotell- og landsbykompleks på Norefjell med til sammen 284 leiligheter. Estatia var utbyggeren. Det ble et tapsprosjekt. Erstatningskrav mot meglere prinsipalt for Estatias samlede tap var på kr 184 millioner ved å ha realisert prosjektet. Denne dommen tar for seg hvorvidt meglere hadde opptrådt i strid med god meglerskikk. Estatia påberopte seg blant annet at meglerforetakene ikke undersøkte kjøpers finansiering og oppgjørsevne. Estatia fikk i denne sammenheng ikke medhold i at meglere hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Et av spørsmålene i dommen ble om meglere hadde opptrådt i strid med god meglerskikk ved å ha unnlatt å undersøke kjøperens finansiering. Retten la vekt på at verken lov eller tilhørende forskrift har konkrete bestemmelser knyttet til kjøpers finansieringsplan og – evne. Likevel påpekte de at det er visse holdepunkter i rettspraksis og forvaltningspraksis for at meglere et stykke på vei må foreta visse undersøkelser knyttet til budgivers finansiering. Dette gjelder særlig dersom eiendomsmeglingsforetaket har markedsført seg med at budgivers finansiering vil bli kontrollert. Ettersom det ikke finnes noe klart entydig svar, foretok retten en drøftelse av om kravet til god meglerskikk var brutt ut fra ulike forhold. Et av disse forholdene var partenes profesjonalitet. Det første retten la vekt på og det viktigste momentet i denne sammenheng var

---

<sup>24</sup> NOU 2006:1 pkt. 4.9.4

<sup>25</sup> Rosén K., Torsteinsen D.H. (2008) *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål*. s.482

<sup>26</sup> TOSLO-2011-95696.

at Estatiakonsernet var «en særlig profesjonell aktør i dette markedet». De la vekt på at konsernets leder hadde bred næringslivserfaring og andre i ledergruppen hadde høy økonomisk utdanning og lang erfaring fra bl.a. investeringsbank og revisjon. «Vedrørende økonomi og finansiering hadde derved Estatia i realiteten større kompetanse enn meglerne.»

Retten la også vekt på en rekke andre forhold, dette var blant annet at Estatia fra første dag var klar over at meglerne ikke foretok noen særskilt finansieringskontroll, videre skulle kjøperen betale en del av kjøpesummen etter en betalingsplan og resten skulle langsiktig finansieres gjennom en finansieringspakke som Estatia tilbød. Estatia var fra første dag klar over at meglerne ikke foretok noen særskilt finansieringskontroll samt at kjøpekontraktene ikke hadde noen rubrikker eller linjer der kjøper skulle oppgi sin finansiering. Det siste momentet retten la vekt på var at kjøpers finansiering aldri var noe tema mellom Estatia og meglerne. Rettens konklusjon etter dette var at meglerne ikke ble ansett å ha brutt god meglerskikk ved og ikke sjekke kjøpers finansiering, og ble ikke ilagt erstatningskrav.

Rettspraksis som rettskildefaktor avhenger av flere forhold, blant annet av hvilken instans som har avsagt dommen. Denne dommen er avsagt av tingretten og har derfor lavere rettskildemessig betydning enn en høyesterettsdom har, dette må tas i betraktning ved tolkningen av denne dommen.

Det har blitt pekt på betydningen av partenes kunnskapsnivå og profesjonalitet i forhold til god meglerskikk i juridisk teori. I kravet om at megleren skal opptre i samsvar med god meglerskikk, ligger det også et krav om at eiendomsmegleren må tilpasse seg partenes profesjonalitet. Bakgrunnen for dette er at en forbruker vil ha behov for et sterkere vern enn det en profesjonell aktør vil ha. Man kan begrunne forskjellen med at profesjonelle aktører vil ha en større oppfordring til å sørge for å avtalefeste sine forventninger til eiendomsmegleren. Man bør kunne forvente mer engasjement og forståelse av profesjonelle aktører, enn en vanlig boligselger eller kjøper som sjelden er innom eiendomsmarkedet og derfor har lite kjennskap til prosessene som her foregår.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Rosén K., Torsteinsen D.H.(2008) *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål s. 235*

Et viktig moment er at «ved fastleggelsen av kravet til god meglerskikk kan man bruke lovens forbrukerbegrep som et styrende kriterium for hvor langt det er grunn til å relativisere kravet, men det forhold at man ikke kan anses som forbruker etter emgll. §1-3, utelukker ikke at man kan legge en viss vekt på det konkrete styrkeforholdet mellom megler og den aktuelle part ved vurdering av kravets innhold.» (Rosén og Torsteinsen, 2008, s. 236). Dette vil bety at man som eiendomsmegler må ta hensyn til den enkelte part, og vurdere hans profesjonalitet. Utgangspunktet vil være at ved fastsettelsen av kravet til god meglerskikk kan man ta hensyn til om parten er profesjonell eller ikke, og at dersom man har å gjøre med profesjonelle parter kan dette åpne opp for en differensiering av kravet til god meglerskikk. Det pekes på at man likevel må ta hensyn til hver enkelt parts profesjonalitet, selv om man kommer utenfor forbrukerdefinisjonen. Man må vurdere den enkelte aktørs profesjonalitet og ta dette til etterretning ved vurdering av kravets innhold.<sup>28</sup>

Det er enkelte særtrekk ved næringsmegling, og normen for god meglerskikk influeres av hvilke modeller for salg og utleie som er vanlig i den gjeldende bransje. Prinsippet om å gi selger og kjøper et adekvat beslutningsgrunnlag kan overføres til næringsmegling, men partenes behov er ulike ved kjøp eller leie av en næringseiendom på 30 000 kvm og en leilighet på 50 kvm. Likevel vil det være stor variasjon innenfor næringsmegling når det kommer til hva slags eiendommer som omsettes, til tross for denne store variasjonen vil det være slik at det som regel vil være profesjonelle aktører på begge sider, og disse vil igjen være representert av egne advokater og rådgivere som sørger for å bistå partene i juridiske og økonomiske utfordringer. Dette vil kunne utgjøre en utfordring for megleren, men vil som regel være en fordel, særlig når det kommer til meglers rolle som rådgiver.<sup>29</sup>

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester er en nemnd for behandling av tvister som privatpersoner kan møte ved kjøp eller salg av bolig gjennom et eiendomsmeglingsforetak som er medlem i klageordningen. Det er et krav etter lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 at foretak eller advokat som driver eiendomsmegling skal være tilsluttet en nemndsordning. Dette kommer frem av emgll.§2-10 jfr. emgll§8-8. I næringsmegling er det adgang til å fravike kravet om å stå tilsluttet en klagenemd, jfr. Emglforskr.§1-2 som ikke viser til emgll.§2-10 jfr. Emgll.§8-8. Som tidligere

---

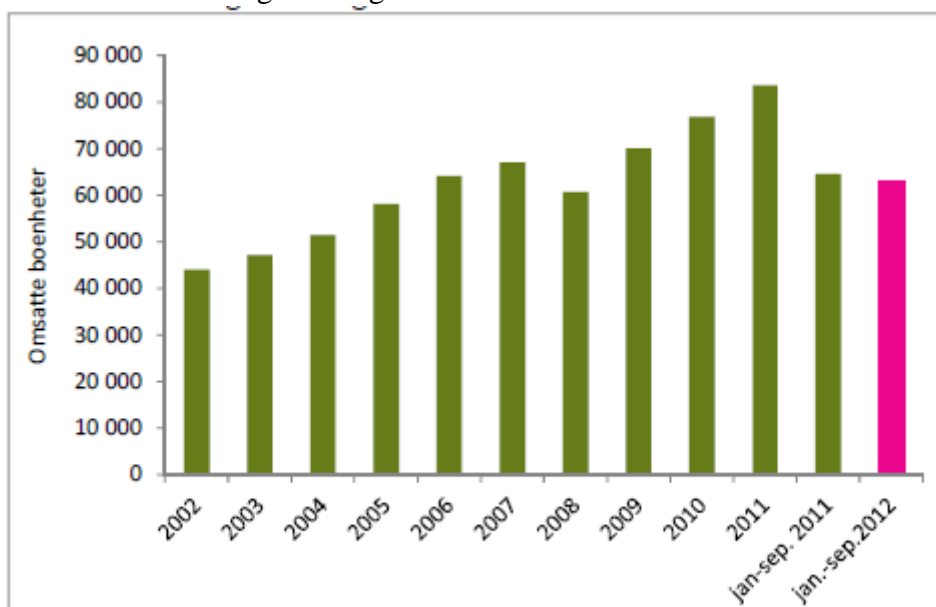
<sup>28</sup> Rosén K., Torsteinsen D.H.(2008) *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål* s. 236.

<sup>29</sup> Rosén K., Torsteinsen D.H. (2008) *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål* s. 463.

nevnt, benytter man seg i utbredt grad av voldgift i næringsmegling. Nemnda behandler kun klager fra fysiske personer som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet. Nemnda kan likevel behandle klage mot eiendomsmegler fra en næringsdrivende, så lenge det dreier seg om forhold som ikke har særlig yrkes- eller næringsmessig tilknytning og henvendelsen for øvrig ligger til rette for vurdering i nemnda.<sup>30</sup> Dette er ikke ofte skjer, og det har vært vanskelig å finne avgjørelser foretatt av Reklamasjonsnemnda som viser hvordan kravet til god meglerskikk er i næringsmegling.

## 2.5 Omsetning av bolig- og næringsseiendommer

### 2.5.1 Statistikk over omsetning av boligeiendommer 2002-2012



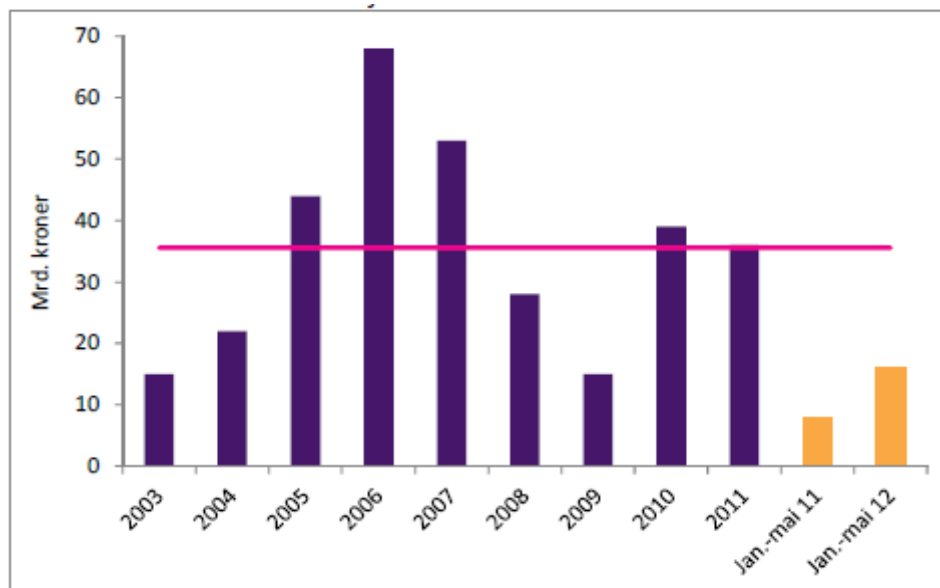
Kilde: Statistisk sentralbyrå

I følge Finanstilsynets oversikt har antallet omsatte boliger økt hvert år siden 2002, med unntak av 2008. Omsetningen nådde en foreløpig topp i 2011, med om lag 83000 boliger<sup>31</sup>. Basert på tall fra de tre første kvartalene antar finanstilsynet at det ble omsatt omlag 61000 boliger i 2012 mot 63000 boliger de tre første kvartalene i 2011. For brukte boliger har omsetningstakten holdt seg lav det siste året.

<sup>30</sup> <http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/om-reklamasjonsnemnda>

<sup>31</sup> «Finansielle utviklingstrekk fra oktober 2012» Rapport fra 16. oktober 2012 fra Finanstilsynet s. 18

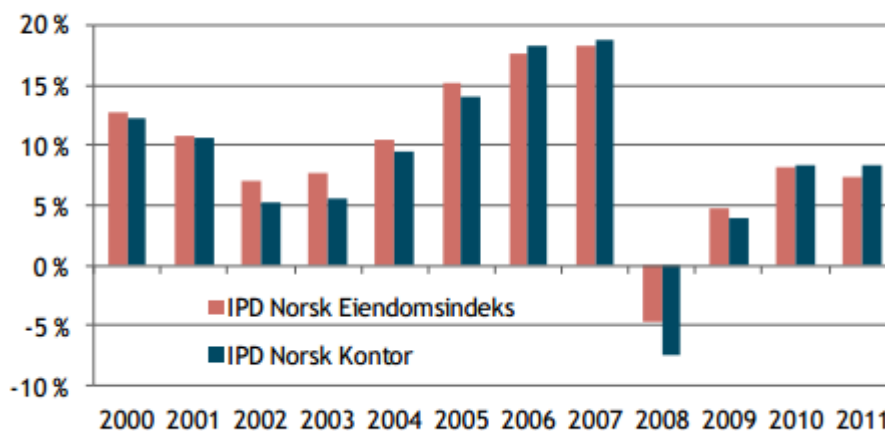
## 2.5.2 Omsatte næringsseidommer over kr 50.mill 2003-2012



Finanstilsynet har også i sin rapport tatt for seg omsetningen av næringsseidommer. Vi ser at den prosentvise årlige økningen fra 2003 til 2011 er 10,9 %. Kjøps- og salgsaktiviteten i eiendomsmarkedet tar seg opp utover våren 2012. Dette gjaldt for store eiendomstransaksjoner over 50 millioner kroner. Kontorbygg og butikk/handel stod for nær 75 % av omsetningsvolumet. De mest aktive kjøperne har vært livsforsikringselskapene og pensjonskassene. De største selgerne har vært eiendomsselskapene og norske fond. Investeringer i eiendom har blitt mer attraktivt på grunn av lave langsiktige renter. I tillegg har direkteavkastningen økt det siste året, noe som gjør investering i eiendom mer lønnsomt sammenlignet med investering i verdipapir.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> «Finansielle utviklingstrekk fra oktober 2012» Rapport fra 16. oktober 2012 fra Finanstilsynet s. 20

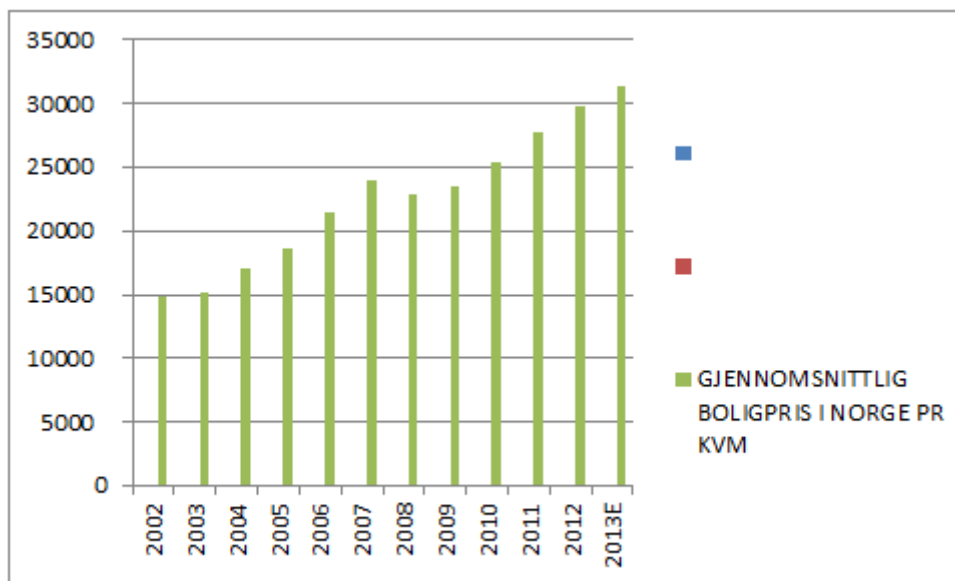
## 2.5.3 Totalavkastning på næringseiendommer

*Totalavkastning – Eiendom totalt / kontor*

Grafen over viser totalavkastningen på næringseiendommer i Norge. Dataene for avkastningen i 2011 er basert på verdivurderinger av 569 næringseiendommer med en samlet verdi på NOK 125 MRD i Norge. Totalavkastningen i Norge var på 7,4 % i 2011. I gjennomsnitt var avkastningen på 6,7 % pr år i perioden 2009-2011. De siste ti årene har gjennomsnittet vært på 9,0 %.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> «Leieprisene vil stige videre» Markedsrapport fra høsten 2012 fra UNION Gruppen s. 23

## 2.5.4 Gjennomsnittlig boligpris i Norge pr KVM 2002-2013

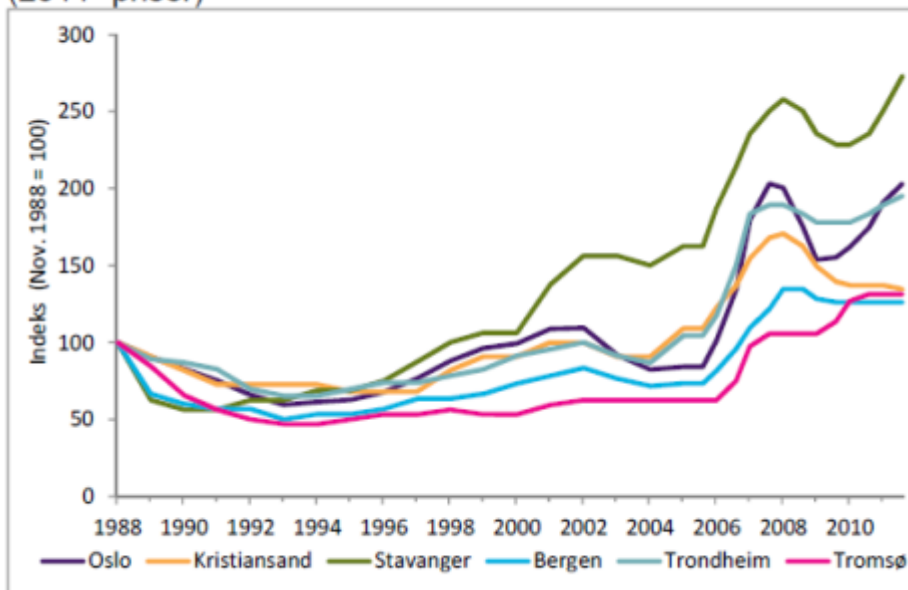


På landsbasis ser vi at boligprisene har økt betydelig de siste ti årene, med unntak av årene rundt finanskrisen. Den gjennomsnittlige årlige økningen i Norge fra 2005 til 2012 var på 6,7 %. Vi ser at prisene gikk ned i 2008, og det var først i 2010 at prisene var høyere enn de var i 2007. I følge NEF<sup>34</sup> har det vært en spesielt stor økning i storbyene. Den kraftigste prisøkningen finner vi i Stavanger der den gjennomsnittlige årlige økningen i boligpris pr kvm fra 2005 til 2012 er på 10,3 %. Den laveste prisveksten blant storbyene hadde Bergen og Trondheim med henholdsvis 5,9 % og 6,3 %. I Oslo var den gjennomsnittlige årlige økningen på 6,8 % fra 2005 til 2012.

<sup>34</sup> NEFs boligprisstatistikk.

## 2.5.5 Leiepriser på kontorlokaler i de seks største byene i Norge

### 1.21 Leiepriser på kontorlokaler i de seks største byene (2011- priser)

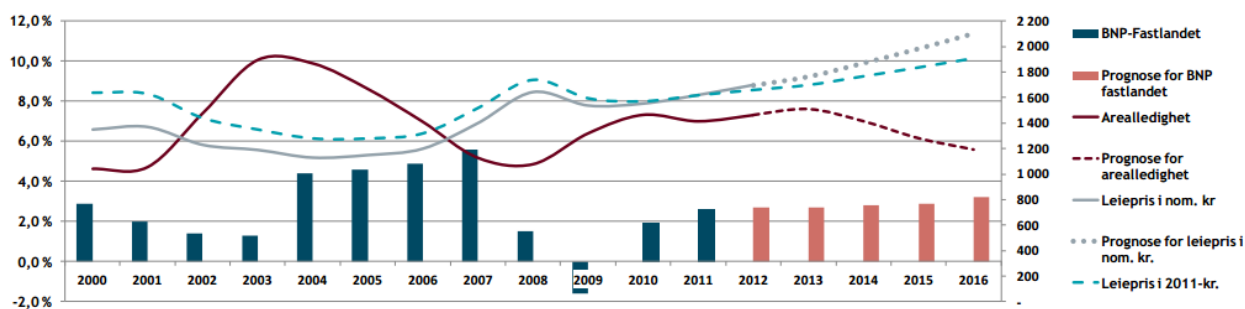


Kilder: OPAK, Thomson Reuters Datastream og Finanstilsynet

Fra figuren ser vi at det har vært en klar økning i kontorleieprisene i flere av de største byene av de siste to årene. I Bergen og Kristiansand har leieprisene vært relativt stabile. Størst økning har det vært i Oslo med om lag 20 %.<sup>35</sup>

## 2.5.6 Kontorleiemarkedet i Oslo

*Etterspørselen i ferd med og dra fra tilbudssiden. Leieprisene vil fortsette svakt oppover.*



Vi ser i graf 1.21 hvordan kontorleiemarkedet i Oslo har utviklet seg fra 1998 til 2011, og i grafen over ser vi hvordan kontorleiemarkedet i Oslo er forventet å utvikle seg frem til 2016. På grunn av finanskrisen i 2008 ser vi at det da var nedgang i kontorleieprisene på 10-15 % i Oslo, Asker og Bærum.<sup>36</sup> Grunnen til dette var frykt for en større konkursbølge og høy

<sup>35</sup> «Finansielle utviklingstrekk fra oktober 2012» Rapport fra 16. oktober 2012 fra Finanstilsynet s. 20

<sup>36</sup> «Leieprisene vil stige videre» Markedsrapport fra høsten 2012 fra UNION Gruppen s. 28



arealledighet. Vi kan se samme utviklingstrekk i hele Norge, med unntak av Stavanger fra grafen 1.21.

### **Kapittel 3: Metode**

I dette kapitlet skal vi se på hvilken metode som er best for å få svar på problemstillingen vår. For å få svar på problemstillingen må datamateriale samles inn og analyseres.

Problemstillingen er styrende for valg av undersøkelsesmetode, kvantitativ eller kvalitativ.

#### **3.1 Problemstilling**

Når man skal finne problemstilling er det flere momenter man må ta hensyn til. Man må bestemme seg for hva man vil ha ut av undersøkelsen. Man kan ha en beskrivende problemstilling der man vil forklare hvordan dagens situasjon er. Man kan også ha en forklarende/ kausale problemstilling der man vil finne en sammenheng mellom årsak og virkning<sup>37</sup>. Vi vil finne ut om det er en forskjell i kravet til god meglerskikk i næringsmegling i forhold til ordinær boligmegling, og ser da på hvordan situasjonen er i dag. Vi har da en beskrivende problemstilling.

Problemstillingen er enten eksplorerende eller testende. I en eksplorerende undersøkelse vil man finne ut mer om et tema eller problem man vet lite om, og i en beskrivende problemstilling vil man finne ut størrelsen på et fenomen. Problemstillingen vi har valgt er beskrivende og eksplorerende. Vi vil finne ut hvordan situasjonen er i dag, og for å finne svar på problemstillingen må vi finne ny informasjon da det ikke er skrive mye om dette tidligere.

#### **3.2 Undersøkelsesdesignet**

Etter at vi har funnet en problemstilling, må vi finne det undersøkelsesdesignet som er best egnet til valg av problemstilling. Intensive design går i dybden av undersøkelsen. Ved å gå i dybden menes på hvilken måte vi ønsker å komme nærmere det fenomenet undersøkelsen omhandler. Ekstensive design går i bredden av undersøkelsen. Om man skal gå i bredden forteller det hvor mange undersøkelsesenheter vi ønsker å presentere, og generalisere funnene fra undersøkelsesenheter til en populasjon<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Jacobsen D.I. (2010) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? - innføring i samfunnsvitenskapelig metode* s. 61

<sup>38</sup> Jacobsen D.I. (2010) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? - innføring i samfunnsvitenskapelig metode* s. 94

Vi har valgt intensivt undersøkelsesdesign, da det ikke finnes mye teori på temaet fra før, og vi vil få frem nyanser og detaljer i problemstillingen.

### 3.3 Reliabilitet og Validitet

Undersøkelsens Reliabilitet (pålitelighet) og Validitet (gyldighet) vil også ha en betydning for undersøkelsens resultat. Man kan dele validiteten inn i to gyldighetsgrader, intern- og ekstern gyldighet. Intern gyldighet går ut på om vi har fått tak i det vi i utgangspunktet ønsket å få tak i. Mens ekstern gyldighet dreier seg om i hvilken grad funnet fra undersøkelsen også kan benyttes i annen sammenheng. Vil de dataene vi klarer å innhente bidra til å gi oss et svar på problemstillingen eller ikke<sup>39</sup>. Reliabilitet vil si om de dataene vi klarer å samle inn er påvirket av måten innsamlingen gjennomføres på eller ikke. Kan de svarene vi får under undersøkelsen stoles på, og har vi fått 100 % ærlige svar eller har intervjuobjektene holdt igjen informasjon. En må derfor være kritisk under drøfting når det skal vurderes om konklusjonene er gyldige og til å stole på<sup>40</sup>. Vi ser nærmere på reliabiliteten og validitet i henhold til oppgaven vår i kapittel 4.

### 3.4 Kvalitativ metode

I en kvalitativ undersøkelse tar man for seg færre intervjuobjekt. Man stiller mer åpne spørsmål og respondenten kan komme med egne tanker og erfaringer rundt temaet. Det positive med å gjøre en kvalitativ undersøkelse er at man får flere, og mer detaljerte opplysninger av respondenten om temaet. Respondenten kan ha tanker som forskeren ikke selv har tenkt på. Forskeren kan på sin side komme med oppfølgingsspørsmål. Negative moment er at man ikke kan generalisere svarene man får fordi det er et lavt antall respondenter.

En kvalitativ undersøkelse kan også være en dokumentundersøkelse. Her samler man inn data som er nedtegnet andre<sup>41</sup>. Man må være kritisk til hvilke kilder man bruker, og hvor stor troverdighet dokumentene har.

Vi vil gjennomføre en kvalitativ undersøkelse i vår oppgave. Der vi både foretar et intervju og en dokumentundersøkelse.

---

<sup>39</sup> Jacobsen D.I. (2010) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? - innføring i samfunnsvitenskapelig metode* s. 222

<sup>40</sup> Jacobsen D.I. (2010) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? - innføring i samfunnsvitenskapelig metode* s. 87

<sup>41</sup> Jacobsen D.I. (2010) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? - innføring i samfunnsvitenskapelig metode* s 141

Dette er fordi det er lite publisert materiale om temaet fra før, og vi har verken gode nok forkunnskaper om temaet eller midler til å gjennomføre en kvantitativ undersøkelse. En kvantitativ undersøkelse er målet å standardisere svarene ut i fra et spørreskjema. Forskeren må ha gode kunnskaper om emnet fordi man ikke får noe «ekstra» informasjon av respondenten. Ettersom vi ikke har nok kunnskap om temaet var det vanskelig å forhåndsdefinere spørsmålene.

### **3.5 Gjennomføring**

Ved gjennomføringen av intervjuene utarbeidet vi en intervjuguide som bestod av 13 spørsmål til eiendomsmeglerne og 16 spørsmål til forfatterne. Vi laget en intervjuguide til hver av respondentgruppene, denne bestod av spørsmål tilrettelagt for den enkelte gruppen. Alle intervjuene ble gjennomført pr. telefon, der tre av intervjuene ble tatt opp på lydbånd. Vi tok i tillegg notater ved alle intervjuene.

Vi tolket resultatene ved å sammenligne svarene til ulike respondentgruppene og sette de opp mot hverandre. Slik avdekket vi forskjellene og likhetene mellom de to respondentgruppene.

### **Kapittel 4: Innhenting av empiri gjennom intervju**

Vi valgte å intervju to meglere og to forfattere. Meglerne hadde bakgrunn fra både ordinær boligmegling og næringsmegling. Grunnen til at vi valgte to personer med slik bakgrunn er at de har en innsikt i begge fagområdene, og dermed har kjennskap til likheter og forskjeller. Begge eiendomsmeglerne har utdanning fra BI i Oslo, og har jobbet nå i ca. 15 år som eiendomsmeglere.

Forfatterne har begge utgitt bøker som omhandler god meglerskikk, og har derfor gode kunnskaper innenfor temaet. Vi valgte å intervju forfattere fordi vi ønsket et teoretisk og juridisk syn på problemstillingen, samt en mer objektiv tolkning.

Vi valgte å holde respondentene anonyme i oppgaven, da vi mener det gjorde at de gav ærlige og oppriktige svar. I tillegg har det etter vårt syn ingen betydning for oppgaven at respondentene holdes anonyme.

Da vi foretok intervjuet med meglerne, fikk vi inntrykk av at de satt i et åpent kontorlandskap. Dette kan ha påvirket svarene de gav oss med tanke på at de ikke turte å avgi helt ærlige svar om noen satt og hørte etter hva de sa. I tillegg var en av eiendomsmeglerne regionsjef, og vi er av den oppfatning at dette kan ha påvirket de svarene han gav.

#### **4.1 Er det en forskjell i kravet til god meglerskikk i næringsmegling og i ordinær boligmegling?**

Meglerne mener at dette spørsmålet er todelt. Når det gjelder informasjonsansvaret sier meglerne at de har den samme opplysningsplikten i næringsmegling som i ordinær boligmegling. I begge boligformene forventer partene at meglerne har samlet inn alle og riktige opplysninger, eksempelvis at man har sjekket reguleringsplaner. I denne delen av oppdraget mener meglerne at kravet til god meglerskikk i næringsmegling er det samme som i ordinær boligmegling.

Når det gjelder rådgivningsfasen mener de at eiendomsmeglerne har et økt ansvar overfor forbrukere/privatpersoner. Når partene ikke er profesjonelle må megleren innta en klar mellommansrolle og gi råd til partene på best mulig måte. Da har partene mindre forutsetninger for å kjenne sine plikter og sitt ansvar fullt ut, og det er megleren sitt ansvar å sikre at disse forutsetningene blir oppfylt for begge parter. Når partene i handelen er profesjonelle, som de er i et næringsoppdrag, sier meglerne at de ikke føler det er like nødvendig å rettlede partene. Når det kommer til næringsmegling har partene egne rådgivere i form av advokater, revisorer og tekniske ingeniører. På grunnlag av dette forventer meglerne at det ikke er nødvendig og selv tre inn i rådgiverrolle. Dette innebærer at når det gjelder rådgivningsdelen av oppdraget så mener meglerne at det bør være forskjell i kravet til god meglerskikk. Den bør være strengere i ordinær boligmegling enn i næringsmegling.

Forfatterne påpeker særlig at omsorgsplikten er forskjellig i næringsmegling og i ordinær boligmegling. Som forfatter 1 påpeker vil man i næringsmeglingsoppdrag ikke oppfylle omsorgsplikten i samme utstrekning som ved ordinære boligmevlingsoppdrag. Dette viser han med et eksempel der han tar utgangspunkt i at når partene er profesjonelle kan man fravike Avhendingsloven. Slik kan megleren i større utstrekning passivt akseptere at man velger en kontraktsregulering som er ubalansert, mens man i boligmegling måtte ha grepet inn. Begge forfatterne legger vekt på at de profesjonelle partene kan ivareta sine egne interesser i større utstrekning enn forbrukere kan. Begge forfatterne tar også opp at de profesjonelle partene har tilgang på rådgivere som gjør at det ikke stilles krav til megleren om å opptre som rådgiver. De mener også at det skal mer til for det blir ansett som brudd på god meglerskikk for næringsmeglere enn boligmeglere. Dette begrunner de med at partene selv har en større undersøkelsesplikt og bedre forutsetninger for å gripe inn dersom de mener megleren bryter med god meglerskikk enn det partene i et boligsalg har.

Det er likevel ikke klart hvor skillet går når det gjelder kravet til god meglerskikk i næringsmegling. Som eiendomsmeglerne påpeker er det forskjell på typen næringsbygg og hvor erfaren selgeren er. Det kan være noen som har arvet en næringseiendom, og som ikke er mer erfaren enn en forbruker. I disse tilfellene må meglere vise økt aktsomhet, akkurat som i et ordinært boligsalg, sier forfatter 2. Forfatterne legger stor vekt på at man ikke kan vurdere næringsmegling som en homogen størrelse siden det er så store interne forskjeller på partenes profesjonalitet. De mener det er bra at reglene er fravikelige slik at man har fleksibilitet fra et oppdrag til det neste.

I forskrift om eiendomsmegling § 1-2 står det ”Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.” Dette vil si at man kan fravike en rekke bestemmelser når man driver med næringsmegling. Forfatter 1 mener at dette er tegn på at partene i næringsmegling står mye friere og at meglere benytter bestemmelsene til å gjøre ting på en annen måte. Forfatter 2 mener at markedet forventer at bestemmelser i eiendomsmeglingsloven blir oppfylt selv om de er fravikelige. Eksempelvis om man fraviker Emgll.§6-7 om meglers informasjons- og opplysningsplikt vil dette påvirke kundenes oppfatning av om meglere har opptrådt i tråd med god meglerskikk. Forfatter 2 mener at det ikke er det ikke pålegges eiendomsmeglere den «samme» informasjonsplikten i et næringsmeglingsoppdrag som i et ordinært boligoppdrag. Forfatteren mener at markedet alt etter transaksjonens karakter vil forvente til dels mer og til dels mindre informasjon enn ved et ordinært boligoppdrag. Han peker videre på at det kan være næringsmeglingsoppdrag der det etter Emgll.§6-3 og markedets behov forventes større grad av informasjon. Som et eksempel på det overnevnte mente forfatteren at dersom meglere skal formidle en eiendom for utvikling i Bjørvika i Oslo for 400 millioner, så vil det etter Emgll.§6-3 og markedets behov forventes mer informasjon om offentligrettslige rammebetingelser som konsesjon, regulering, utbyggingsavtaler mm enn ved et ordinært boligoppdrag.

Forfatter 2 peker også på at normen for god meglerskikk er fleksibel i den forstand at en kan ta hensyn til momenter som eiendommens karakter, størrelsen på transaksjonen, hvem som er partene og hvor profesjonelle de er, samt hvilken type transaksjon det er og om de er representert av advokat.

Begge intervjugruppene er delte i oppfatningen av om kravet bør bli forskjellig i næringsmegling og i ordinær boligmegling. Eiendomsmeglerne mener at de formelle kravene til innhenting av opplysninger og informasjonsplikten er det samme både innenfor ordinær boligmegling og næringsmegling. Forfatter 2 mener at dette avhenger av transaksjonens karakter. Aktørene i næringsmegling og ordinær boligmegling forventer at de opplysningene som meglere har innhentet er korrekte og at begge partene i handelen har fått alle opplysninger som de forventer å måtte få jfr. Emgll.§6-3 (2).

Når det kommer til rådgivningen er eiendomsmeglerne og forfatterne enige om at kravet til næringsmeglere ikke bør være like strengt som for ordinære boligmeglere. Alle fire er enige om at siden aktørene i næringsmegling er profesjonelle må man kunne forvente mer av dem, og dermed vil noe av ansvaret til eiendomsmegleren vil falle bort. Etersom næringsaktørene ofte engasjerer konsulenter som revisorer og advokater er det naturlig at de vil ta seg av rådgivningsdelen som eiendomsmegleren vil ha ansvaret for i et ordinært boligsalg med forbrukere som parter. Det er likevel ikke alle aktører i et nærings salg som har store ressurser. Ved mindre næringsoppdrag der oppdragsgiver ikke har egen advokat vil man ikke kunne forvente like mye av aktørene, og dermed må meglere ha en mer fremtredende rolle. Likevel mener alle respondentene at kravet til god meglerskikk bør være annerledes i næringsmegling enn i ordinær boligmegling.

## **Kapittel 5: Diskusjon, konklusjon og forslag til endringer**

### **5.1 Diskusjon**

5.1.1 Er det en forskjell i kravet til god meglerskikk i boligmegling sammenlignet med i næringsmegling?

Emgll.§6-3 sier at eiendomsmegleren ved utførelsen av et oppdrag skal gi partene råd og opplysninger som har betydning for avtalen. Respondentene i undersøkelsen har også tatt hensyn til denne oppdelingen i sine svar. Vi velger derfor å drøfte disse hver for seg, og vil starte med meglers informasjons- og opplysningsplikt i henhold til § 6-3, 2 ledd. Som tidligere nevnt kan man ved næringsmeglingsoppdrag fravike Emgll.§6-7 som særskilt regulerer meglers informasjons- og opplysningsplikt. Likevel vil meglere måtte gi partene alle opplysninger om faktiske og rettslige forhold uavhengig av om oppdraget er et ordinært boligoppdrag eller næringsoppdrag, jfr. Emgll.§6-3, 2 ledd jfr. Emforskr.§1-2. Meglerne

peker i sine svar på at selv om Emgll.§6-7 kan fravikes så vil partene også i næringsmeglingsoppdrag forvente at eiendomsmegleren har innhentet alle relevante opplysninger som kreves innhentet i Emgll.§6-7. Dette viser at innholdet i normen for god meglerskikk når det angår informasjons- og opplysningsplikten vil være det samme i nærings- og boligoppdrag. Dog fremkommer det av respondentenes svar at det ikke er den «samme» informasjonsplikten i et næringsmeglingsoppdrag som i et ordinært boligmelingsoppdrag. Særlig én av forfatterne mener at det er markedets forventninger i henhold til transaksjonens karakter som legger opp til hvilken informasjon som skal gis i det enkelte tilfellet. Det kan være tilfeller der det etter Emgll.§6-3 og markedets behov legges en større informasjonsplikt på eiendomsmegleren i et næringsmeglingsoppdrag enn ved et ordinært boligsalg.

Utgangspunktet er altså at det er transaksjonens karakter som legger listen for grad av informasjonsplikt som hviler på eiendomsmegleren.

Etter emgll.§6-3, 2 ledd har megleren plikt til å utøve rådgiving overfor partene. Teorien peker på at i kravet til god meglerskikk ligger det at megleren må tilpasse seg partenes profesjonalitet. Dette fremheves også av de to meglerne i vår undersøkelse. De sier at når partene i handelen er uprofesjonelle må megleren ta en større rådgivingsrolle enn om partene er profesjonelle. Dette kommer av at profesjonelle parter i større grad er egnet til å ivareta egne interesser, samt at de har tilgang til egne rådgivere som kan bistå i vanskelige spørsmål. Et eksempel der eiendomsmegleren overlater rådgivingen til de profesjonelle partene kan være i skattespørsmål og der det skal tas beslutninger på bakgrunn av regnskap og regnskapsregler. De profesjonelle partene vil her benytte seg av rådgivere som er eksperter på området. Dette tale for en viss differensiering mellom uprofesjonelle og profesjonelle parter når det gjelder kravet til god meglerskikk.

Eiendomsmeglerne har også en omsorgsplikt etter emgll.§6-3, 1 ledd. Som vi ser i teorien skal eiendomsmegleren som utgangspunkt sørge for at avtalen er balansert mellom kjøper og selger. I følge forfatter 1 så er dette ikke praksis i næringsmegling, da megleren i slike tilfeller vil mene at dette er forhold partene selv må vurdere. Det viser seg at de ikke bryter inn overfor en avtale som er ubalansert. Juridisk teori påpeker at det er i samsvar med god meglerskikk å sørge for at avtalen mellom partene er balansert, at dette ikke er tilfellet i næringsmegling kan vise at det faktisk er forskjell i kravet til god meglerskikk på dette punktet mellom næringsmegling og ordinær boligmegling.

Juridisk teori peker på at megleren ved utøvelsen av god meglerskikk kan søke å tilpasse seg partenes profesjonalitet. Dette viser seg også i rettspraksis, og vi viser her til den tidligere nevnte dommen hvor meglerforetaket ikke ble dømt for å ha brutt god meglerskikk blant annet på grunn av at oppdragsgiver var profesjonell. Dette er et viktig moment da retten særskilt trakk frem partenes profesjonalitet som grunnlag for at kravet til god meglerskikk ikke var brutt. Dette kan tale for at kravet til god meglerskikk er annerledes i næringsmeglingsoppdrag hvor partene som regel er profesjonelle enn i ordinære boligmevlingsoppdrag hvor partene som regel er forbrukere.

I forarbeidene har myndighetene lagt vekt på at det finnes forskjellige typer av næringsdrivende, og at partene i næringsmegling har ulik grad av profesjonalitet. Som forfatter 2 påpeker kan man ikke betrakte etterspørselen av næringsmeglingstjenester som en homogen gruppe. Meglerne på sin side fremhever at megleren har en større omsorgs- og rådgivningsrolle når den ene parten er mindre profesjonell enn den andre. Dersom det er en mindre profesjonell part inne i bildet må megleren i følge forfatter 2 oppfordre han til å skaffe seg advokat. Vi oppfatter dette utspillet som at megleren ikke har plikt til å komme med råd i like stor grad som ved ordinær boligmegling, men heller oppfordre til hjelp fra advokat. Derfor kan man ikke si at god meglerskikk stilles annerledes bare innenfor boligmegling sammenlignet med næringsmegling, men at man også må tilpasse kravet til god meglerskikk også innad i det enkelte næringsmeglingsoppdraget da partenes profesjonalitet kan variere.

## **5.2 Sterke og svake sider ved oppgaven**

Vi mener at de sterke sidene ved oppgaven vår er for det første at vi har en grundig teoridel der vi har lagt et godt grunnlag for drøftelsen av problemstillingen. I tillegg mener vi at vi laget gode og dekkende spørsmål i intervjuguidene. Vi føler også at vi har besvart problemstillingen ut i fra de resultatene vi har funnet. Forventningene våre til resultatet er blitt oppfylt, ved at vi ved begynnelsen håpet å finne en forskjell i kravet til god meglerskikk. Når vi tenker tilbake på hva vi ville gjort annerledes, så er det først og fremst intervjuene vi ville ha gjort endringer på. Da ville vi ha gjennomført personlig intervju ansikt til ansikt, da vi mener dette kunne gitt oss mer konkret og utfyllende svar. I tillegg ville vi vært mer kritiske ved oppfølgingsspørsmålene.



### 5.3 Konklusjon

Målet med vår oppgave var å avdekke om det er en forskjell i kravet til god meglerskikk i ordinær boligmegling og næringsmegling, og hvor eventuelt disse forskjellene ligger.

Gjennom dokumentanalysen fant vi at megleren skal tilpasse sin bistand overfor partene ut i fra aktørenes erfarings- og kunnskapsnivå, noe som taler for at kravet til god meglerskikk ikke er det samme i enhver situasjon, men kan tilpasses ut i fra partenes profesjonalitet innenfor næringsmegling.

Gjennom intervjuene med to meglere og to forfattere fant vi at når det gjelder informasjons- og opplysningsplikten etter emgll.§6-7 jfr.§6-3 så mener begge meglerne at kravet til å gi opplysninger er likt innenfor begge oppdragene. For eksempel vil eiendomsmegleren ha plikt til å innhente reguleringsplan uavhengig av om det er en boligeiendom eller en næringsseiendom. Forfatter 2 mener at markedet forventer at denne plikten blir oppfylt også innenfor næringsmegling. Samtidig påpeker forfatter 2 at det ikke er den «samme» informasjonsplikten i de to oppdragstypene. Forfatteren mener at det er transaksjonens karakter som er avgjørende for hva markedet vil forvente av informasjon i et næringsoppdrag. Dette innebærer således at informasjonsplikten varierer etter hvilket oppdrag man har med å gjøre.

Det ligger innenfor god meglerskikk å yte rådgiving og omsorg overfor partene. Når det gjelder rådgivingsdelen, mener både meglerne og forfatterne at det ikke er like nødvendig å rettlede partene og yte rådgiving innenfor næringsoppdrag, som i boligformidling. Fordi partene selv har egne rådgivere. Når det gjelder omsorgsplikten mener begge respondentgruppene at kravet til god meglerskikk er forskjellig, basert på samme grunnlag som rådgivingsplikten.

Selv om det er store forskjeller mellom aktørenes profesjonalitet mellom næringsmegling og ordinær boligmegling, kan det også forekomme store forskjeller i partenes profesjonalitet innad i det enkelte næringsmeulingsoppdraget. Dette kan føre til ubalanse dersom megler fraviker omsorgs- og rådgivingsplikten overfor den svake part.

Spesielt forfatter 2 legger vekt på at megleren i slike tilfeller må vise økt aktsomhet, akkurat som i et ordinært boligsalg. Begge forfatterne legger stor vekt på at man ikke kan vurdere

næringsmegling som en homogen størrelse siden det er så store interne forskjeller på partenes profesjonalitet.

#### **5.4 Forslag til endringer**

På bakgrunn av vår analyse mener vi at utfordringen ligger i å skille mellom graden av aktørens profesjonalitet i ulike næringsmeglingsoppdrag. Det kan være parter i et næringsmeglingsoppdrag som har like liten erfaring med eiendomstransaksjoner som partene i ordinære boligmeglingsoppdrag. Nåværende definisjon på næringsmegling går kun på eiendommens karakter, men vi mener at partenes profesjonalitet også bør ha betydning. Et illustrerende eksempel er at en privatperson arver en større næringsseiendom, og vil i denne sammenhengen være en ikke-profesjonell part. Eiendomsmeglingsloven vil i utgangspunktet behandle han som profesjonell, da eiendommens karakter er avgjørende. Vi mener dette er uheldig, da en rekke av eiendomsmeglingslovens paragrafer kan fravikes ved næringsmeglingsoppdrag, noe som har betydning for den mindre profesjonelle parten. Skillet mellom hvem som er profesjonell og mindre profesjonell er vanskelig å trekke. En løsning kan være å se på i hvilken utstrekning aktøren bedriver kjøp og salg av eiendom. Dersom å selge er hovedbeskjeftigelsen til personen/selskapet vil vi anse han/selskapet som profesjonelle. Dersom personen/selskapet har en annen hovedvirksomhet og ikke har ressurser til å skaffe intern rådgiving vil vi anse disse som mindre profesjonelle. Et selskap som for eksempel Statoil som har som hovedoppgave å utvinne olje og gass, har store finansielle ressurser og kan derfor innhente rådgivere og advokater. Statoil blir derfor sett på som en profesjonell part. I motsetning til en som driver et betydelig mindre selskap, og har derfor ikke midler til å innhente aktører selv. Han vil da være en uprofesjonell part

**Litteraturliste:**Litteratur:

Bergsåker, Trygve. (2010) *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk*. Oslo, Trygve Bergsåker.

Rosèn, K. & Torsteinsen D.H. (2008) *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. 2. utg. Oslo, Gyldendal Norsk Forlag AS.

Bråthen, T & Røse Solli, M.(2011) *Lærebok i praktisk eiendomsmegling Del 1*. Oslo, Norges Eiendomsmeglerforbund.

Gisle, Jon. (2007) *Jusleksikon*. 3. utg. Kunnskapsforlaget ANS, H. Ascheoug & Co A/S og Gyldendal ASA, Oslo 2007.

Jacobsen, Dag Ingvar, (2010) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. Kristiansand, Høyskoleforlaget.

Artikkel:

Rosén, Karl(2008) *Næringsmegling – nye muligheter med ny lov*. Tidsskrift for Eiendomsrett 2008 s.205.(Internett). Tilgjengelig fra: <<http://websir.lovdato.no/cgi-lex/wiftsok?bas=jus+eur+lod&emne1=n%E6ringsmegling&button=S%F8k&sok=fast>> (Nedlastet 11.05.2013)

Lover:

Eiendomsmeglingsloven (Emgl.(2007)) *Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73*.

Avhendingsloven (Avhl.(1992)) *Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93*

Forarbeider:

Ot. Prp. 16 (2006-2007) *Ot.prp. nr. 16 (2006-07) Om lov om eiendomsmegling*

Tilgjengelig fra:

<<http://www.regjeringen.no/Rpub/OTP/20062007/016/PDFS/OTP200620070016000DDDDPD FS.pdf>> (nedlastet 30.01.2013)

NOU 2006: 1 *Eiendomsmegling*

Tilgjengelig fra:

<<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/nouer/2006/nou-2006-01.html?id=120170>>

(nedlastet 24.04.2013)

Forskrifter:

Emglforskr.(2007) *Forskrift om eiendomsmegling. FOR-2007-11-23-1318*

Rettspraksis:

Oslo Tingrett. 20.12.2012. TOSLO-2011-95696

Statistikk

Finansielle utviklingstrekk oktober 2012 – *Tilstanden i Finansmarkedet og utsikten fremover.*

Tilgjengelig fra: <<http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Rapporter/2012/Finansielle-utviklingstrekk-2012/>> (nedlastet 06.02.2013, kl.13.17)

Markedsrapport Union Gruppen Høsten 2012 – *Leieprisene vil stige videre.* Tilgjengelig fra:

<[http://www.union.no/wp-content/uploads/marketreport\\_2012\\_q3.pdf](http://www.union.no/wp-content/uploads/marketreport_2012_q3.pdf)> (nedlastet 29.01.2013 kl.10.24)

Norges Eiendomsmeglingsforbund (NEF) – Boligprisstatistikk. Tilgjengelig fra:

<[http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk/historiske\\_priser/index.html](http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk/historiske_priser/index.html)> (nedlastet 13.05.2013)

Nettsider:

Reklamasjonsnemda

<http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/om-reklamasjonsnemnda>

(nedlastet 30.01.2013)

Advokatfirmaet Torkildsen, Tennøe & co, tilgjengelig fra: <[http://www.tt-co.no/default.asp?V\\_ITEM\\_ID=592](http://www.tt-co.no/default.asp?V_ITEM_ID=592)> (nedlastet 14.05.2012)

Norges Eiendomsmeglingsforbunds etiske regler, tilgjengelig fra:

<[http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs\\_lover\\_etiske\\_regler\\_etc/521908](http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs_lover_etiske_regler_etc/521908)>

### Bacheloroppgaver

Drabløs, E og Sperstad Jenny J. (2010) *God meglerskikk. Et etisk begrep i utvikling?* Bacheloroppgave i Eiendomsmegling ved Handelshøgskolen BI

---

---

Vedlegg nr.1

## Intervjuguide til forfattere

---

### **Introduksjon:**

Vi er Lisbeth Andersen, Ida Follinglo og Gina Christensen. Vi går 3.året på eiendomsmegling ved høgskulen i Sogn og Fjordane.

Vi skriver en bacheloroppgave, hvor vi har valgt å undersøke nærmere om kravet til god meglerskikk stilles annerledes i næringsmegling contra ordinær boligmegling

Intervjuet vil bli holdt per telefon.

Respondentens navn: (*forfatter 1*)

Tid:

Kort om respondenten:

- (Spørsmålet måtte tas ut av hensyn til respondentens anonymitet)
- Hvilken kontakt hadde du med boligmeglere under utarbeidelsen av boken?
- Hadde du kontakt med næringsmeglere under utarbeidelsen av boken?
- Har du skrevet om forskjell mellom nærings- og boligmegling?
- Har du noen erfaring innenfor eiendomsmegling, herunder boligmegling og næringsmegling?
- Hvilken kontakt har du/har du hatt med bolig- og næringsmeglere?

### **Anonymitet i undersøkelsen:**

Respondenten kan selv velge om han ønsker å fremstå som anonym i undersøkelsen. I behandlingen av datamaterialet og fremstillingen av resultatene vil vi ikke bruke navn eller andre opplysninger som kan spores tilbake til personen.

### **Tema:**

#### **Generelt:**

- Hva legger du i begrepet «god meglerskikk»?
- Ut i fra din erfaring mener du at meglerne stiller andre krav til god meglerskikk i næringsmegling contra ordinær boligmegling?
- Ut i fra din erfaring mener du at myndighetene eller regelverket stiller andre krav til god meglerskikk contra ordinær boligmegling. Og mener du at det bør stilles andre krav i disse to fagområdene?
- Mener du at det er andre krav til god meglerskikk i næringsmegling contra ordinær boligmegling?

- Er det spesielle deler av et næringsmeglingsoppdrag der kravet til god meglerskikk bør være mer fremtredende?
  - Dersom ja – I hvilken del av oppdraget sikter du til?
  - Bør kravet være likt som ved ordinær boligmegling?
- Hva kan være grunnene til at det ikke stilles like store krav til megleren i et næringsmeglingsoppdrag?
  - (Mener du disse faktorene kan påvirke kravet til god meglerskikk i næringsmegling?)
- Mener du at det skal mer til før normen for god meglerskikk anses brutt i næringsmegling contra ordinær boligmegling?
- Ettersom Eiendomsmeglingsforskriften § 1-2 gir adgang til å fravike en rekke bestemmelser i Eiendomsmeglingsloven ved formidling av næringseiendommer, mener du at dette kan ha en innvirkning på kravet til god meglerskikk i næringsmegling?
- Vil du si at normen for god meglerskikk stilles annerledes i næringsmegling contra ordinær boligmegling?

**Åpent spørsmål:**

- Er det noe utover dette du vil tilføye som du mener er relevant for temaet.

Vedlegg nr.2

## Intervjuguide til forfattere

---

### **Introduksjon:**

Vi er Lisbeth Andersen, Ida Follinglo og Gina Christensen. Vi går 3.året på eiendomsmegling ved Høgskolen i Sogn og Fjordane.

Vi skriver en bacheloroppgave, hvor vi har valgt å undersøke nærmere om kravet til god meglerskikk stilles annerledes i næringsmegling contra ordinær boligmegling

Intervjuet vil bli holdt per e-post.

Respondentens navn: *(forfatter 2)*

Tid:

Kort om respondenten:

- (Spørsmålet måtte tas ut av hensyn til respondentens anonymitet)
- Hvilken kontakt hadde du med bolig- og næringsmeglere under utarbeidelsen av boken?
- Har du skrevet om etiske normer/dilemmaer i eiendomsmegling?
- Har du skrevet om forskjell mellom nærings- og boligmegling?
- Har du noen erfaring innenfor eiendomsmegling, herunder boligmegling og næringsmegling?
- Hvilken kontakt har du/har du hatt med bolig- og næringsmeglere?

### **Anonymitet i undersøkelsen:**

Respondenten kan selv velge om han ønsker å fremstå som anonym i undersøkelsen. I behandlingen av datamaterialet og fremstillingen av resultatene vil vi ikke bruke navn eller andre opplysninger som kan spores tilbake til personen.

### **Tema:**

#### **Generelt:**

- Hva legger du i begrepet «god meglerskikk»?
- Ut i fra din erfaring mener du at meglerne stiller andre krav til god meglerskikk i næringsmegling contra ordinær boligmegling?
- Ut i fra din erfaring mener du at myndighetene eller regelverket stiller andre krav til god meglerskikk contra ordinær boligmegling. Og mener du at det bør stilles andre krav i disse to fagområdene?
- Mener du at det er andre krav til god meglerskikk i næringsmegling contra ordinær boligmegling?
- Er det spesielle deler av et næringsmeglingsoppdrag der kravet til god meglerskikk bør være mer fremtredende?



- Dersom ja – I hvilken del av oppdraget sikter du til?
  - Bør kravet være likt som ved ordinær boligmegling?
- Hva kan være grunnene til at det ikke stilles like store krav til megleren i et næringsmeglingsoppdrag?
  - (Mener du disse faktorene kan påvirke kravet til god meglerskikk i næringsmegling?)
- Mener du at det skal mer til før normen for god meglerskikk anses brutt i næringsmegling contra ordinær boligmegling?
- Ettersom Eiendomsmeglingsforskriften § 1-2 gir adgang til å fravike en rekke bestemmelser i Eiendomsmeglingsloven ved formidling av næringseiendommer, mener du at dette kan ha en innvirkning på kravet til god meglerskikk i næringsmegling?
- Vil du si at normen for god meglerskikk stilles annerledes i næringsmegling contra ordinær boligmegling?

**Åpent spørsmål:**

- Er det noe utover dette du vil tilføye som du mener er relevant for temaet.

Vedlegg nr.3

## Intervjuguide til eiendomsmeglere

---

### **Introduksjon:**

Vi er Lisbeth Andersen, Ida Follinglo og Gina Christensen. Vi går 3.året på eiendomsmegling ved høghskolen i Sogn og Fjordane.

Vi skriver en bacheloroppgave, hvor vi har valgt å undersøke nærmere om kravet til god meglerskikk stilles annerledes i næringsmegling kontra ordinær boligmegling

Vi ønsker å intervju meglere som har erfaring både fra næringsmegling og ordinær boligmegling. Dette for å høre om personlige erfaringer og opplevelser innenfor temaet vårt.

Intervjuet vil bli holdt per telefon.

Respondentens navn:

Tid:

Kort om respondenten:

- Når begynte du med eiendomsmegling?
- Har du studert eiendomsmegling?
- Når gikk du fra boligmegling til næringsmegling?
- Hvorfor gikk du fra boligmegling til næringsmegling?

### **Anonymitet i undersøkelsen:**

Respondenten kan selv velge om han ønsker å fremstå som anonym i undersøkelsen. I behandlingen av datamaterialet og fremstillingen av resultatene vil vi ikke bruke navn eller andre opplysninger som kan spores tilbake til personen.

### **Tema:**

#### **Generelt:**

- Hva legger du i begrepet «god meglerskikk»? Tenker du ofte på det i hverdagen?
- Ut fra dine erfaringer, er det andre krav til god meglerskikk i næringsmegling kontra ordinær boligmegling? Og bør kravene være forskjellige?
- Har du hatt samme rolle som megler i næringsmegling som i ordinær boligmegling?
  - Dersom nei - I så fall i hvilke situasjoner og på hvilken måte var rollen forskjellig?
- Er det spesielle deler av et næringsmeglingsoppdrag der kravet til god meglerskikk bør være mer fremtredende?

- Dersom ja – I hvilken del av oppdraget sikter du til?
  - Bør kravet være likt som med ordinær boligmegling?
- Hva kan være grunnene til at det ikke stilles like store krav til megleren i et næringsmeglingsoppdrag?
  - (Mener du disse faktorene kan påvirke kravet til god meglerskikk i næringsmegling?)
- Oppfatter du det etiske ansvaret annerledes i næringsmegling kontra ordinær boligmegling?
  - Har du i en situasjon som næringsmegler opptrådt etisk uforsvarlig?
  - Når du ser tilbake på da du var næringsmegler, er det en etisk situasjon som du ville taklet annerledes nå som du er boligmegler?
- I overgangen fra boligmegling til næringsmegling var du i noen situasjoner der du måtte tenke over god meglerskikk i større utstrekning enn tidligere?
- Er rollen din som mellommann nå den samme, eller hadde den større/mindre betydning i boligmegling?
  - Med mellommann mener vi at du skal være nøytral, og har plikt til å ivareta begge parters interesser på en best mulig måte.

**Åpent spørsmål:**

- Er det noe utover dette du vil tilføye som du mener er relevant for temaet.

Vedlegg nr.4

## Intervjuguide til eiendomsmeglere

---

### **Introduksjon:**

Vi er Lisbeth Andersen, Ida Follinglo og Gina Christensen. Vi går 3.året på eiendomsmegling ved høyskolen i Sogn og Fjordane.

Vi skriver en bacheloroppgave, hvor vi har valgt å undersøke nærmere om kravet til god meglerskikk stilles annerledes i næringsmegling contra ordinær boligmegling

Vi ønsker å intervju meglere som har erfaring både fra næringsmegling og ordinær boligmegling. Dette for å høre om personlige erfaringer og opplevelser innenfor temaet vårt.

Intervjuet vil bli holdt per telefon.

Respondentens navn:

Tid:

Kort om respondenten:

- Når begynte du med eiendomsmegling?
- Har du studert eiendomsmegling?
- Når gikk du fra næringsmegling til boligmegling?
- Hvorfor gikk du fra næringsmegling til boligmegling?

### **Anonymitet i undersøkelsen:**

Respondenten kan selv velge om han ønsker å fremstå som anonym i undersøkelsen. I behandlingen av datamaterialet og fremstillingen av resultatene vil vi ikke bruke navn eller andre opplysninger som kan spores tilbake til personen.

### **Tema:**

#### **Generelt:**

- Hva legger du i begrepet «god meglerskikk»? Tenker du ofte på det i hverdagen?
- Ut fra dine erfaringer, er det andre krav til god meglerskikk i næringsmegling contra ordinær boligmegling? Og bør kravene være forskjellige?
- Har du hatt samme rolle som megler i næringsmegling som i ordinær boligmegling?
  - Dersom nei - I så fall i hvilke situasjoner og på hvilken måte var rollen forskjellig?
- Er det spesielle deler av et næringsmeglingsoppdrag der kravet til god meglerskikk bør være mer fremtredende?
  - Dersom ja – I hvilken del av oppdraget sikter du til?

- Bør kravet være likt som med ordinær boligmegling?
- Hva kan være grunnene til at det ikke stilles like store krav til megleren i et næringsmeglingsoppdrag?
  - (Mener du disse faktorene kan påvirke kravet til god meglerskikk i næringsmegling?)
- Oppfatter du det etiske ansvaret annerledes i næringsmegling kontra ordinær boligmegling?
  - Har du i en situasjon som næringsmegler opptrådt etisk uforsvarlig?
  - Når du ser tilbake på da du var næringsmegler, er det en etisk situasjon som du ville taklet annerledes nå som du er boligmegler?
- I overgangen fra næringsmegling til boligmegling var du i noen situasjoner der du måtte tenke over god meglerskikk i større utstrekning enn tidligere?
- Er rollen din som mellommann nå den samme, eller hadde den større/mindre betydning i næringsmegling?
  - Med mellommann mener vi at du skal være nøytral, og har plikt til å ivareta begge parters interesser på en best mulig måte.

**Åpent spørsmål:**

- Er det noe utover dette du vil tilføye som du mener er relevant for temaet.

Vedlegg nr.5

## **SV: Ang. antall næringsmeglingsforetak i Norge**

Bodil Næssvik [Bodil@nef.no]

**Sendt:** 3. april 2013 15:50

**To:** Ida Follinglo

Hei, Ida.

Jeg er ikke kjent med at det finnes noen oversikt over næringsmeglingsforetak, heller ikke hos Finanstilsynet. Alle meglerforetak har samme type konsesjon, det skilles altså ikke på konsesjon til å drive næringsmegling og annen megling. Veldig mange foretak utover i landet megler både bolig- og næringseiendommer, salg og utleie.

Jeg kan imidlertid si at Forum for Næringsmeglere, hvor foretak er medlemmer, har ca 55 medlemsforetak. Det er nok likevel mange flere enn disse som driver med næringsmegling.

Lykke til med oppgaven!

Med vennlig hilsen

**Norges Eiendomsmeglerforbund**

Bodil Næssvik

Fagsjef

Parkveien 55 | 0256 Oslo | Internett: [www.nef.no](http://www.nef.no) |  
Tlf: 22 54 20 80 | Faks: 22 55 31 06 | Dir: 45 48 50 87 |

**Følg oss på: [Facebook](#) og [Twitter](#)**

**Fra:** Ida Follinglo [mailto:idaf@stud.hisf.no]

**Sendt:** 3. april 2013 13:00

**Til:** Bodil Næssvik

**Emne:** Ang. antall næringsmeglingsforetak i Norge

Hei.

Vi jobber i disse dager med en bacheloroppgave der vi undersøker kravet til god meglerskikk i næringsmegling contra ordinær boligmegling, i den sammenheng er vi interessert i å finne ut hvor mange næringsmeglingsforetak det finnes i Norge i dag (evt. medlemmer av nef), er dette noe du kan hjelpe oss med?

Med vennlig hilsen

Ida Follinglo