

Denne fil er hentet fra Handelshøyskolen BIs åpne institusjonelle arkiv BI Brage  
<http://brage.bibsys.no/bi>

## **Lovlig og ulovlig «kobling» mellom eiendomsmegling og bank**

**Tore Bråthen**  
**Handelshøyskolen BI**

Dette er siste forfatterversjon, etter fagfelleevaluering, før publisering i

***Tidsskrift for eiendomsrett, 10(2014)2:57-81***

Tidsskriftets forlag, Gyldendal, følger forleggerforeningens avtale, og tillater at siste forfatterversjon legges i åpent publiseringsarkiv ved den institusjon forfatteren tilhører.

Forlagets publikasjoner er tilgjengelige via [www.rettsdata.no](http://www.rettsdata.no)

## Professor dr.juris Tore Bråthen, Handelshøyskolen BI

Forfatteren er leder for Institutt for regnskap, revisjon og jus ved Handelshøyskolen BI. Han har publisert en rekke rettsvitenskapelige arbeider, bl.a. i selskapsrett og eiendomsmeglerrett. Tore Bråthen var leder for utvalget som forberedte eiendomsmeglingsloven (NOU 2006: 1), og han var leder for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester i mer enn ti år. Se nærmere <http://www.bi.no/om-bi/ansatte/institutt-for-regnskap-revisjon-og-jus/brathen-tore/>.

### LOVLIG OG ULOVLIG «KOBLING» MELLOM EIENDOMSMEGLING OG BANK<sup>1</sup>

*Artikkelen omhandler forskjellige juridiske spørsmål om hvordan eiendomsmeglingsforetak og banker kan samarbeide. Spørsmålene er typisk aktuelle der kjøper av boligeiendom har behov for å finansiere kjøpesummen for sin nye bolig ved både banklån og salg av sin gamle bolig. Kan banken som långiver da stille krav om at lånekunden må bruke bankens eiendomsmeglingsforetak ved salg av sin gamle bolig? Kan eiendomsmeglingsforetaket eller den enkelte megler få honorar fra banken for å ha formidlet lån til kjøperen av en eiendom som er meklet av dem? Og kan et eiendomsmeglingsforetak gi «tipshonorar» til den som skaffer foretaket et eiendomsmeglingsoppdrag? Spørsmålene ses i lys av eiendomsmeglingslovens forskjellige måter å beskytte meglers mellommannsrolle. Reguleringen av forholdet mellom eiendomsmegling og bank er vanskelig tilgjengelig og nokså uoversiktlig, og den fremstår som et av eiendomsmeglingslovens paradokser.*

#### 1. Temaet

Kjøper av boligeiendom har gjerne behov for å finansiere større eller mindre deler av kjøpet gjennom banklån.<sup>2</sup> En ganske typisk situasjon er at den som skal kjøpe ny bolig og i den forbindelse skal selge sin gamle, trenger mellomfinansiering som avløses av mer permanent finansiering gjennom bank.

Fordi banker både i stor grad bidrar til finansieringen av boligkjøp og dessuten er eier av (eller er franchisegiver til) eiendomsmeglingskjeder og -foretak, er det nære forbindelser mellom bankvirksomhet og eiendomsmeglingsvirksomhet. Om og eventuelt hvordan eiendomsmeglingsforetak eller advokat som driver eiendomsmegling, kan samarbeide med banker i tilknytning til kjøp og salg av fast eiendom gjennom eiendomsmeglingsforetaket eller advokaten, gir opphav til forskjellige juridiske spørsmål.<sup>3</sup> Dette er temaet for denne

<sup>1</sup> Artikkelen er en videreutvikling av en betenkning utarbeidet for Norges Eiendomsmeglerforbund høsten 2013.

<sup>2</sup> En viss pekepinn gir Finanstilsynets boliglånsundersøkelse høsten 2013, se [http://www.finanstilsynet.no/Global/Bank%20og%20Finans/Banker/Analyser%20og%20statistikk/Boliglansundersokelsen\\_host\\_2013.pdf](http://www.finanstilsynet.no/Global/Bank%20og%20Finans/Banker/Analyser%20og%20statistikk/Boliglansundersokelsen_host_2013.pdf). Av boliglånsundersøkelsen fremgår det bl.a. hvor stor andel lån som utgjør mer enn 85 prosent av boligens markedsverdi, jf. Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål.

<sup>3</sup> Advokat kan drive eiendomsmegling i medhold av norsk advokatbevilling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 (1) nr. 2 se nærmere Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* (Oslo 2013) s. 65–67.

artikkelen. Problemstillingen er særlig aktuell for de bankeide eiendomsmeglingsforetakene (eller der banken er franchisegiver), men også andre eiendomsmeglingsforetak kan ha et slikt samarbeid med en eller flere banker at spørsmålene kan oppstå. De spørsmål som behandles i det følgende, kan imidlertid også oppstå for advokater som driver eiendomsmegling i medhold av sin advokatbevilling, selv om dette ikke presiseres hver gang.

Lovgrunnlaget som omtales i artikkelen, gjelder i det vesentlige også for bl.a. næringsmegling og utleiemegling. Eventuelle særspørsmål som kan oppstå i forbindelse med næringsmegling og utleiemegling, behandles imidlertid ikke nærmere.

Om og hvordan eiendomsmeglingsforetak og banker kan samarbeide innenfor rammene av eiendomsmeglingsloven<sup>4</sup> og forskrift om eiendomsmegling («eiendomsmeglingsforskriften»),<sup>5</sup> må ses i lys av det generelle kravet til meglers uavhengighet. Etter gjennomgangen av noen sentrale utgangspunkter som gjelder mellommannsrollen og meglers uavhengighet i punkt 2 nedenfor, vil jeg i punkt 3 se nærmere på om långiver kan kreve at lånekunden skal bruke et bestemt eiendomsmeglingsforetak til å forestå eiendomsmeglingsoppdraget. I punkt 4 er problemstillingen om eiendomsmeglingsforetak kan motta honorar for formidling av lån i forbindelse med eiendomsmeglingsoppdrag. Et liknende spørsmål kan oppstå for den enkelte megler mv., se punkt 5.<sup>6</sup> Endelig skal jeg i punkt 6 redegjøre for om eiendomsmeglingsforetak kan gi «tipshonorar» til den som skaffer eiendomsmeglingsforetaket et eiendomsmeglingsoppdrag.

## 2. Mellommannsrollen og meglers uavhengighet

### 2.1 Mellommannsrollen

Eiendomsmegling er mellommannsvirksomhet, noe som gjennomsyrrer all regulering av eiendomsmegling i Norge. Mellommannsrollen ved omsetning av fast eiendom er uløselig knyttet sammen med meglers uavhengighet av parter og interessenter i eiendomshandel.<sup>7</sup>

Eiendomsmeglingsloven søker på forskjellige måter å beskytte mellommannsrollen for eiendomsmeglingsforetak og meglere. Noen lovbestemmelser tar særlig sikte på å sikre at megler mv. opptrer som en mellommann, gjennom å balansere partenes interesser (se nærmere punkt 2.2). Andre skal særlig forhindre at meglers egeninteresse settes i sentrum (punkt 2.3), og atter andre skal forhindre uakseptabel påvirkning fra utenforstående (punkt 2.4). Flere av eiendomsmeglingslovens bestemmelser tar sikte på å beskytte mellommannsrollen på mer enn én av disse måtene. Til dels kan lovbestemmelsene anses som en spesialregulering av kravet til god meglerskikk.<sup>8</sup> Et av siktemålene med

<sup>4</sup> LOV-2007-06-29-73.

<sup>5</sup> FOR-2007-11-23-1318.

<sup>6</sup> Skillet mellom eiendomsmeglere og meglere (jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 156–157) er uten betydning for de spørsmål som behandles i artikkelen. Begge grupper omtales derfor som «megler».

<sup>7</sup> Eiendomsmeglingsloven omfatter mer enn omsetning av fast eiendom, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2.

<sup>8</sup> Jf. f.eks. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 230 sml. Bergsåker: *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk* (Oslo 2010) s. 268.

eiendomsmeglingsloven 2007 var nettopp å lovfeste forskjellige sider av kravet til god meglerskikk.<sup>9</sup>

På den annen side er eiendomsmeglingsloven full av paradokser ved at ønsket om å beskytte mellommannsrollen i større eller mindre grad må vike for andre hensyn, se punkt 2.5. Forholdet mellom eiendomsmegling og bank er et av disse paradoksene.

Reguleringen av hva som er lovlig og ulovlig «kobling» mellom eiendomsmegling og bank, må ses mot denne bakgrunnen.

## 2.2 Lovbestemmelser for å balansere partenes interesser

En vesentlig side av kravet til meglers uavhengighet – og dermed en vesentlig side av mellommannsrollen – viser seg gjennom meglers plikt til å balansere de motstridende interessene som partene i den enkelte eiendomshandel har. Flere av lovbestemmelsene om meglers mellommannsrolle har derfor som siktemål å sikre at megler opptrer upartisk i skjæringspunktet mellom interessene til selger på den ene siden, og kjøper og andre interessenter på den andre.

Dette gjelder allerede lovkravet om god meglerskikk og eiendomsmeglingslovens lovbestemte formålsbestemmelse. Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1) annet punktum, som er en av bestemmelsene under overskriften «God meglerskikk», fremholder at «[o]ppdragstakeren ... ikke [må] opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet».<sup>10</sup> Det ville således være i strid med eiendomsmeglingsloven dersom det mellom oppdragstakeren og selger eller interessenter oppstår bindinger, eller det under gjennomføringen av oppdraget treffes beslutninger i favør av en av partene uten at det er saklig forankret. Videre følger det av formålsbestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 1-1 at et av lovens formål er å sikre at partene mottar uhildet bistand. Ifølge eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2) skal oppdragstakeren dessuten «gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne». Oppdragstakerens rådgivning må i denne forbindelse være balansert, og det kan f.eks. ikke utelates vesentlige opplysninger som selger trenger for sin vurdering av kontrakten, jf. f.eks. RG-2004-552 (Borgarting).<sup>11</sup>

Også eiendomsmeglingsloven § 6-7 om oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt bekrefter meglers plikt til å ivareta begge parters interesse. Oppdragstakeren skal sørge for «at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1). Det ville utvilsomt være i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) sml. § 6-3 dersom kjøperen ikke får disse opplysningene eller at opplysningene gis i en form som kjøper ikke har forutsetning for å forstå.<sup>12</sup> Av hensyn til både kjøper og selger skal oppdragstaker bidra til at nødvendige

<sup>9</sup> Jf. NOU 2006: 1 s. 229 sml. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 229–230.

<sup>10</sup> Om begrepet «oppdragstaker», se eiendomsmeglingsloven § 6-1 sml. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 212–213.

<sup>11</sup> Jf. Ot.prp. nr. 59 (1988–89) s. 20–21.

<sup>12</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 285.

opplysninger fremkommer og kvalitetssikres. Generelt skal megler dessuten utarbeide en salgsoppgave (prospekt) med minimumsopplysningene som er angitt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) – (5) og eiendomsmeglingsforskriften § 6-2. Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt skal dermed bidra til å balansere partenes interesser.

### *2.3 Lovbestemmelser som skal forhindre at oppdragstakers egeninteresse settes i sentrum*

En annen gruppe lovbestemmelser er de som skal forhindre at oppdragstaker setter egeninteressen foran hensynet til partene og interessenter. Om viktigheten av at egeninteressen ikke settes i sentrum, heter det generelt i Eiendomsmeglingslovutvalgets innstilling:

*«Bruk av megler bygger på tillit, og det er avgjørende for tilliten til megleren at vedkommende ikke har annen egeninteresse i handelen enn kravet på vederlag for sitt arbeid. Har megleren andre egeninteresser i oppdraget, vil det lett kunne oppstå interessekonflikter mellom oppdragsgivers forventning om lojalitet/medkontrahentens forventning om nøytralitet og den eller de øvrige interessene megleren forfølger.»<sup>13</sup>*

Bl.a. reglene i eiendomsmeglingsloven kap. 5 om krav til uavhengighet skal forhindre at det oppstår situasjoner der det kunne være nærliggende at oppdragstakers egeninteresse settes foran hensynet til partene og interessentene. Eiendomsmeglingsloven oppstiller forbud mot at eiendomsmeglingsforetak driver annen virksomhet enn den som «har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet», jf. eiendomsmeglingsloven § 5-1. Videre kan ikke ansatte samt eiere og tillitsvalgte i eiendomsmeglingsforetak som normalt deltar i den daglige driften, drive «direkte eller indirekte ... handel med fast eiendom eller ... annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet», jf. eiendomsmeglingsloven § 5-2. Gjennom detaljerte regler oppstiller eiendomsmeglingsloven forbud mot eiendomshandel gjennom «eget» foretak der det direkte eller indirekte forekommer egenhandel, jf. eiendomsmeglingsloven § 5-3.

Et område hvor det kunne være nærliggende at oppdragstakers egeninteresse settes i sentrum, gjelder vederlaget for oppdraget. Eiendomsmeglingsloven inneholder derfor et forbud mot progressive provisjoner i forbrukerforhold, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 (1).<sup>14</sup> Videre har loven et forbud mot at megler deler sitt vederlag med andre, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-6. Eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 (2) oppstiller et forbud mot å ta honorar for å formidle eierskifteforsikring.<sup>15</sup>

### *2.4 Lovbestemmelser som skal forhindre uakseptabel påvirkning fra utenforstående*

En tredje gruppe er lovregler som skal forhindre påvirkning fra utenforstående. Her finnes bl.a. eiendomsmeglingsloven § 5-4, som setter forbud mot at oppdragstaker, advokat som

<sup>13</sup> NOU 2006: 1 s. 85.

<sup>14</sup> Jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 137.

<sup>15</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 173.

driver eiendomsmegling, samt nærmere angitte personer mottar «inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget, herunder fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføringen av det».<sup>16</sup> Eiendomsmeglingsloven skal dermed motvirke at inntekter eller andre fordeler medfører at oppdragstakeren mv. knytter lojalitetsbånd til utenforstående. Tilsvarende følger for øvrig allerede av kravet til god meglerskikk. Som en illustrasjon av kravet i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1) annet punktum om at «[o]ppdragstakeren [ikke] må ... opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet», fremhevet Eiendomsmeglingslovutvalget at megler plikter å foreta en nøytral og uhildet vurdering av hvilket annonsemedium som er det beste for salget av den aktuelle eiendom.<sup>17</sup> Det ville være i strid med god meglerskikk dersom et eiendomsmeglingsforetak inngår en eksklusivitetsavtale med én avis eller ett nettsted om at det kun skal annonseres der.

### 2.5 Samspill mellom eiendomsmegling og bank som et av eiendomsmeglingslovgivningens paradokser

Den rettslige reguleringen av eiendomsmeglingsvirksomhet er full av paradokser.

Selv om det som nevnt i punkt 2.2, finnes flere lovregler som skal sikre at megler balanserer interessene til selger og kjøper/interessenter, er det sikker rett at oppdragstaker på enkelte stadier av prosessen kan ivareta den ene partens interesser. Det er således helt grunnleggende at oppdragstaker i forbindelse med et salgsoppdrag kan legge opp salget slik at det tjener selgerens interesser, og at oppdragstaker har rett og plikt til – innenfor lovens ramme – å arbeide for at selgeren får best mulig pris.<sup>18</sup> Videre er lovreglene som skal forhindre at oppdragstaker setter egeninteressen foran hensynet til partene (jf. punkt 2.3 foran), ikke til hinder for at oppdragstaker kan ha egeninteresse i salgssummens størrelse gjennom et avtalt vederlag i form av provisjon.<sup>19</sup> Progressiv provisjon kan avtales i andre oppdrag enn forbrukerforhold.<sup>20</sup> Videre kan utleiemegler uten hinder av eiendomsmeglingsloven eller eiendomsmeglingsforskriften drive utleieforvaltning for samme oppdragsgiver og på samme utleieobjekt som han umiddelbart forut har hatt et utleiemeglingsoppdrag på, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 (1) bokstav a.<sup>21</sup>

Endelig er ingen av lovreglene som har til siktemål å beskytte mellommannsrollen, til hinder for at banker eier eller er franchisegiver til eiendomsmeglingsforetak. Eiendomsmeglingslovutvalget konstaterte imidlertid i sin gjennomgang av utviklingstrekk i eiendomsmeglingsbransjen at bransjen domineres av «kjeder som eies av bankene, og av enkelte store private aktører».<sup>22</sup> Verken i NOU 2006: 1 eller proposisjonen problematiseres konsekvensene av dette. Store enheter kan imidlertid legge til rette for den kraftige satsingen på kvalitetsarbeidet som eiendomsmeglingsloven og -forskriften nødvendiggjør.

<sup>16</sup> Jf. NOU 2006: 1 s. 88, Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 111, Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 208–211.

<sup>17</sup> NOU 2006: 1 s. 85.

<sup>18</sup> Jf. Bergsåker: *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk* s. 296.

<sup>19</sup> Jf. NOU 2006: 1 s. 98–106, Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 136.

<sup>20</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 377.

<sup>21</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 170–171.

<sup>22</sup> NOU 2006: 1 s. 19.

Konsentrasjonen kan dermed være med på å realisere eiendomsmeglingslovens formål.<sup>23</sup> Sett fra bankenes side er motivet for å være involvert i eiendomsmegling naturligvis ønsket om å tjene penger. For banker som eier eiendomsmeglingsforetak, kan dette først og fremst skje gjennom utbytte på overskudd fra eiendomsmeglingsvirksomheten, bl.a. som følge av mer effektiv drift, bedre utnyttelse av felles administrative systemer og samlokalisering mv., eller at samarbeidet gir bankene større inntekter på basisdriften, typisk i tilknytning til utlånsvirksomheten. For oppdragsgiver samt interessenter i eiendomshandelen kan det være en fordel at eiendomsmegling og bank samarbeider tett. Dette kan gi budgivere trygghet for å få en finansiering innenfor sikre rammer, bidra til et enkelt oppgjør når salg har skjedd samt innebære en forenkling ved at interessenter og budgivere kan holde seg til eiendomsmeglingsforetaket og den samarbeidende banken istedenfor flere uavhengige aktører som ikke har noen form for samarbeid.

Det er således flere gode grunner for å tillate et visst samarbeid mellom eiendomsmeglingsforetak og bank. Samarbeidet må likevel ikke bli slik at det truer meglers uavhengighet, gir megler en uakseptabel egeninteresse, eller på en uakseptabel måte påvirker meglers arbeid og heller ikke på denne måte påvirker selger, budgivere og andre interessenter.

Som det vil fremgå av det følgende, åpner eiendomsmeglingsloven for samhandling mellom eiendomsmegling og bank når det gjelder finansieringen av boligkjøp på bakgrunn av disse motstridende hensynene. Dette har gitt en regulering som både er vanskelig tilgjengelig og nokså uoversiktlig.

### **3. Kan långiver stille krav om at låntaker må bruke et bestemt eiendomsmeglingsforetak?**

#### *3.1 Problemstillingen*

Spørsmålet om långiver kan stille krav om bruk av et bestemt eiendomsmeglingsforetak, vil typisk oppstå i forbindelse med at en boligkjøper må finansiere kjøpet gjennom både banklån og salg av egen bolig. Det kan da bli et tema om banken kan stille krav om at salget av lånsøkers bolig må skje gjennom bankens eiendomsmeglingsforetak eller om banken på annen måte kan bevirke at dette eiendomsmeglingsforetaket benyttes for salget. Problemstillingen er imidlertid ikke begrenset til bankeide eiendomsmeglingsforetak. En tilsvarende problemstilling kan oppstå bl.a. der frittstående eiendomsmeglingsforetak har samarbeidsavtale med en eller flere banker. Når det i det følgende omtales omsetning av fast eiendom som går gjennom «bankens eiendomsmeglingsforetak», omfatter det også eiendomsmegling som skjer i frittstående eiendomsmeglingsforetak som har samarbeidsavtale med en eller flere banker.

---

<sup>23</sup> Jf. f.eks. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 11.

Problemstillingen kan imidlertid også oppstå der en kjøper av bolig tar kontakt med en bank med søknad om lån, og banken stiller som vilkår for å gi lån at lånet brukes til å kjøpe en bolig som er til salgs gjennom bankens eiendomsmeglingsforetak.

Et utgangspunkt for reguleringen er eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3). Jeg vil først gi en generell redegjørelse for noen hovedtrekk ved regelen som følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3), se punkt 3.2 nedenfor. Deretter vil jeg i punkt 3.3 gå nærmere inn på om hva det innebærer at det i avtale om annet enn eiendomsmegling ikke kan oppstilles som et vilkår at et bestemt eiendomsmeglingsforetak eller en bestemt megler skal benyttes. I punkt 3.4 skal jeg gå inn på privatrettslige konsekvenser av at forbudet mot kobling er brutt, mens jeg i punkt 3.5 vil si litt om offentligrettslige følger av brudd på koblingsregelen.

### 3.2 Generelt om koblingsregelen i eiendomsmeglingsloven § 6-3 tredje ledd

Ifølge eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) «skal ikke» oppdragstaker «inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling». Overtredelse er straffbart, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-9 sml. punkt 3.5 nedenfor.

Det straffbelagte forbudet i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) jf. § 8-9 omtales i praksis ofte som «forbudet mot kobling i eiendomsmegling» e.l. Det finnes ikke rettspraksis som direkte gjelder koblingsforbudet, men Finanstilsynet har avgitt noen relevante uttalelser, se nedenfor.

Forbudet mot kobling gjelder uten hensyn til om det er snakk om eiendomsmegling i forbrukerforhold, i «mellomgruppen» eller næringsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-3 og § 1-4 sml. eiendomsmeglingsforskriften § 1-2 (3).<sup>24</sup>

En forløper for regelen i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) er den nå opphevede eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-4 første ledd, som lød slik:

*«I avtale om annet enn eiendomsmegling kan det ikke settes som vilkår at megleroppdrag gis til bestemt megler. Er slikt vilkår satt, er avtalen for øvrig likevel bindende.»*

Eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-4 første ledd skulle ifølge lovforarbeidene «sikre oppdragsgiveren fritt valg av megler og ... videre hindre at oppdragsgiveren for å få utført et megleroppdrag må inngå avtale om ytelser som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget».<sup>25</sup> Det fremheves også at bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-4 første ledd «i første rekke [skal] beskytte oppdragsgiveren mot urimelige avtaler, men bestemmelsen vil også motvirke eventuell[e] forsøk på konkurransevridning ved at dominerende posisjoner på andre felter enn eiendomsmegling utnyttes for å skaffe kunder til meglervirksomheten».<sup>26</sup> Det heter videre at det «må for eksempel være en nokså selvsagt

<sup>24</sup> Om denne tredelingen av eiendomsmeglingsoppdrag, se Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 52.

<sup>25</sup> Jf. NOU 1987: 14 s. 71.

<sup>26</sup> Jf. NOU 1987: 14 s. 71–72.



forutsetning for at banker i det hele tatt skal kunne drive eiendomsmegling, at det ikke kan knyttes vilkår om megleroppdrag til långivning eller andre banktjenester».

Regelen i eiendomsmeulingsloven § 6-3 (3) har således sin bakgrunn i både oppdragsgiveres behov for fritt å kunne velge megler og eiendomsmeulerens (meulerens, advokatens) frie og uavhengige stilling som mellommann i en eiendomshandel. Regelen har også en side til forbudet mot at eiendomsmeulingsforetak og meulere ikke kan drive annen næringsvirksomhet, samt til meulers opplysningsplikt.<sup>27</sup> For så vidt bygger regelen på at eiendomsmeulingsforetaket og meuler ikke skal ha andre interesser i eiendomsmeulingsoppdraget enn vederlaget for utføringen av oppdraget.<sup>28</sup>

Forbudet i eiendomsmeulingsloven § 6-3 (3) rammer enhver avtale om at et oppdrag forutsettes gitt til et bestemt eiendomsmeulingsforetak dersom klausulen er knyttet til en avtale om noe annet enn eiendomsmeuling. Både skriftlige og muntlige avtaler er omfattet av forbudet.

Regelen i eiendomsmeulingsloven § 6-3 (3) er direkte rettet mot oppdragstakeren selv, i stedet for mot den som står bak det ulovlige vilkåret. Dette er en endring sammenliknet med eiendomsmeulingsloven 1989 § 3-4 første ledd, som rettet seg direkte mot avtalebestemmelsen om bruk av en bestemt meuler som vilkår i en avtale om annet enn eiendomsmeuling. Slik eiendomsmeulingsloven § 6-3 (3) er formulert, er pliktsubjektet både eiendomsmeulingsforetaket og meuleren, som begge er underlagt Finanstilsynets tilsyn.<sup>29</sup> Straffebestemmelsen i eiendomsmeulingsloven § 8-9 retter seg imidlertid også mot den som medvirker til brudd på bl.a. eiendomsmeulingsloven § 6-3 (3). Dermed kan også den som står bak det ulovlige vilkåret, holdes strafferettslig ansvarlig, se nærmere punkt 3.5 nedenfor.

### 3.3 Nærmere om rekkevidden av forbudet mot kobling

Forbudet mot kobling i eiendomsmeulingsloven § 6-3 (3) retter seg typisk mot tilfeller der det settes som vilkår for innvilgelsen av et banklån til kjøp av bolig at lånsøkeren (boligkjøperen) skal benytte et bestemt eiendomsmeulingsforetak eller en bestemt meuler, f.eks. bankens eiendomsmeulingsforetak, ved salg av lånsøkerens (boligkjøperens) gamle bolig.<sup>30</sup>

Om banken har satt som vilkår for å gi lån at bankens eiendomsmeulingsforetak skal benyttes ved lånsøkerens salg av egen eiendom, kan dette eiendomsmeulingsforetaket ikke inngå avtale om et eiendomsmeulingsoppdrag med lånsøkeren. Det hjelper ikke om bankens ønske om at bankens eiendomsmeulingsforetak skal benyttes har et – i og for seg – aktverdig formål, f.eks. at dette ville gi banken bedre kontroll med lånsøkerens finansiering. Ordlyden i eiendomsmeulingsloven § 6-3 (3) er absolutt: Eiendomsmeulingsforetaket «skal ikke» inngå avtale som er et resultat av kobling. En slik fordel for banken sammenliknet med andre potensielle långivere, åpner ikke eiendomsmeulingsloven for. Dette gjelder selv om sterkere

<sup>27</sup> Jf. Bech og Hasfjord: *Eiendomsmeulingsloven* (Oslo 1995) s. 80, Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 111.

<sup>28</sup> Jf. Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmeuling – rettslige spørsmål* (Oslo 2008) s. 125.

<sup>29</sup> Sml. noe avvikende Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmeuling – rettslige spørsmål* s. 171.

<sup>30</sup> Jf. NOU 1987: 14 s. 71, Ot.prp. nr. 59 (1988–89) s. 42.

kontroll med lånekundens økonomi i forbindelse med et boligkjøp også kunne være en fordel for selgeren av boligen. Koblingen ville for øvrig sette meglers stilling som uavhengig mellommann under et uakseptabelt press.

Dersom inngåelse av oppdragsavtale med bankens eiendomsmeglingsforetak er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, kan oppdragsavtale ikke inngås selv om oppdragsgiveren skulle ønske dette til tross for koblingen. Både lovens ordlyd, formålet med koblingsforbudet og behovet for klare og lett praktikable regler tilsier dette.

Forbudet omfatter på samme måte både vilkår for å få et ordinært lån og vilkår for å få mellomfinansiering.

Derimot gjelder forbudet ikke dersom banken kontaktes av en lånsøker for å få lån til kjøp av et bestemt objekt som er til salgs gjennom bankens eiendomsmeglingsforetak. Banken må kunne innvilge et lån til kjøp av nettopp dette objektet. Det dreier seg her ikke om slik kobling som loven retter seg mot.

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) er heller ikke til hinder for at banken markedsfører eller anbefaler sitt eget eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med en lånesøknad fra en som skal selge egen bolig samtidig som han skal kjøpe ny bolig. Hvis anbefalingen presenteres på en slik måte at det fremstår som om lånsøkeren ikke har noe valg med hensyn til hvilket eiendomsmeglingsforetak som kan benyttes hvis han/hun ønsker å få innvilget lånet, vil det imidlertid være i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) alternativt eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1). Finanstilsynet har i 2012 uttalt at «[d]ersom det medfører riktighet at bankens tilbud om mellomfinansiering reelt sett forutsetter at lånekunden benytter [et bestemt eiendomsmeglingsforetak] som oppdragstaker for sitt boligsalg, er det Finanstilsynets vurdering at [banken] medvirker til at boligselgerne fratras retten til fritt meglervalg, og at det i [eiendomsmeglingsforetaket] inngås oppdragsavtale i strid med gjeldende lovgivning».<sup>31</sup>

Reelle hensyn tilsier også at banken heller ikke kan drive usaklig forskjellsbehandling mellom kunder med både finansiering fra banken og oppdragsavtale med bankens eiendomsmeglingsforetak på den ene siden, og kunder uten avtale med bankens eiendomsmeglingsforetak på den andre. Realiteten i slik forskjellsbehandling ville være et press på kunden om å bruke bankens eiendomsmeglingsforetak. Det vil være nærliggende å anse forskjellsbehandling mellom lånekunder med avtale med bankens eiendomsmeglingsforetak og kunder uten slik avtale som ulovlig, med mindre banken kan godtgjøre at forskjellsbehandlingen har saklig grunn.

Et særlig spørsmål er om eiendomsmeglingsloven er til hinder for at banken kan tilby mellomfinansiering på mer gunstige vilkår enn ellers, typisk lavere rente, forutsatt at bankens

---

<sup>31</sup> Sak 12/5163 av 21.5.2012. Finanstilsynets vedtak er for øvrig sladdet, og Finanstilsynets øvrige vurderinger og konklusjonen er således ikke tilgjengelig eller kjent.

eiendomsmeglingsforetak benyttes, men at lånsøkeren for øvrig står fritt til å velge eiendomsmeglingsforetak eller megler og mellomfinansiering på ellers vanlige vilkår. Finanstilsynet har i en uttalelse fra 1999 vært inne på at dette kunne være en fordel for kundene og at tilbudene kunne føre til skjerpet konkurranse mellom de forskjellige eiendomsmeglingsforetakene.<sup>32</sup> For å forstå denne uttalelsen, må imidlertid forutsetningene presiseres. Dersom den gunstige mellomfinansieringen forutsetter at lånsøkeren bruker bankens eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med salg av egen bolig, er vilkåret i strid med forbudet mot kobling.<sup>33</sup> Dette skyldes at selgerens frihet til å velge eiendomsmeglingsforetak reelt sett blir innskrenket gjennom bankens tilbud om gunstig mellomfinansiering dersom bankens eiendomsmeglingsforetak benyttes. Tilbys mellomfinansieringen derimot til kjøperen av en eiendom som selges gjennom bankens eiendomsmeglingsforetak, uten hensyn til hvilket eiendomsmeglingsforetak kjøperen vil bruke når han skal selge sin tidligere bolig, rammes mellomfinansieringen neppe av forbudet i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3). Dette dreier seg ikke om ulovlig kobling.

Regelen om forbud mot kobling kan i prinsippet også komme til anvendelse der megler i forbindelse med et privat salg av egen bolig setter som vilkår at kjøperen benytter selgeren som megler når kjøperen skal selge sin egen bolig.<sup>34</sup>

Loven forbyr ikke avtale om at det skal benyttes megler i forbindelse med et eiendomssalg, uten at det i avtalen sies noe om hvilken megler som skal benyttes.<sup>35</sup>

Hvorvidt loven er til hinder for at det i en kjøpekontrakt mellom selger og kjøper avtales at det skal benyttes en bestemt megler eller et bestemt eiendomsmeglingsforetak til å forestå oppgjøret, krever kanskje en presisering. Ifølge Rosén og Torsteinsen sml. NOU 2006:1 må det godtas at partene blir enige om å bruke en bestemt megler eller et bestemt eiendomsmeglingsforetak til å forestå oppgjøret, forutsatt at bruken av den bestemte megleren eller eiendomsmeglingsforetaket ikke settes som et vilkår for å gjennomføre handelen.<sup>36</sup> Sondringen mellom på den ene siden å sette som vilkår at en bestemt megler eller et bestemt eiendomsmeglingsforetak skal benyttes, og det at partene blir enige om å benytte en bestemt megler eller et bestemt eiendomsmeglingsforetak på den andre, kan nok i praksis ofte være vanskelig å trekke.

### 3.4 Privatrettslige følger av brudd på koblingsregelen

Generelt har både oppdragsgiver og oppdragstaker en vidtrekkende adgang til å si opp et eiendomsmeglingsoppdrag, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-5 (2).<sup>37</sup> Den vanlige regel om oppdragsgivers rett til å si opp eiendomsmeglingsoppdrag gjelder fullt ut uten hensyn til vilkåret om at oppdragsgiver (som låntaker) må benytte et bestemt eiendomsmeglingsforetak. Når oppdragsgiver sier opp et eiendomsmeglingsoppdrag, må han imidlertid betale «et rimelig vederlag for utført arbeid», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-5 (3). Forutsetningen er at det

<sup>32</sup> Jf. brev av 09.05.99 (ref. 99/2861-).

<sup>33</sup> Jf. Finanstilsynets e-post av 12. april 2013 (FT-sak 13/3959).

<sup>34</sup> Jf. NOU 1989: 14 s. 71.

<sup>35</sup> Jf. NOU 1989: 14 s. 71, Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling. Rettslige spørsmål* s. 172.

<sup>36</sup> Jf. Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling. Rettslige spørsmål* s. 173 sml. NOU 2006: 1 s. 97. Sml. i motsatt retning Bech og Hasfjord: *Eiendomsmeglingsloven* s. 81.

<sup>37</sup> Jf. Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling. Rettslige spørsmål* s. 212–213 og Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 276–278.

fremgår av oppdragsavtalen at oppdragstakeren har rett til vederlag for utført arbeid.<sup>38</sup> At det foreligger brudd på koblingsregelen, medfører verken utvidet eller innskrenket oppsigelsesadgang sammenliknet med det som ellers gjelder i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-5.

I prinsippet kan også oppdragstaker si opp avtalen i henhold til vanlige regler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-5 (2).<sup>39</sup> Men oppdragstaker har neppe krav på vederlag, selv ikke om dette skulle stå i oppdragsavtalen.<sup>40</sup>

Et spørsmål er om brudd på koblingsregelen kan ha ugyldighetsvirkning, dels slik at det ulovlige vilkåret om kobling blir ugyldig, dels at oppdragsavtalen i sin helhet blir ugyldig.

Det fulgte tidligere av eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-4 første ledd at loven oppstilte en ugyldighetsregel som rammet det ulovlige vilkåret om å velge en bestemt megler.<sup>41</sup> Det samme ble understreket i lovforarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989.<sup>42</sup> Av eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-4 første ledd annet punktum fulgte det videre at en slik ugyldig klausul ikke ville berøre gyldigheten av kjøpet eller låneavtalen. I forarbeidene beskrives situasjonen slik:

*«Skulle vilkår om megleroppdrag være satt i strid med forbudet i bestemmelsen, kan 'oppdragsgiveren' kreve å fastholde resten av avtalen selv om han påberoper seg at vilkåret om megleroppdrag er ugyldig. Huskjøperen eller låntakeren kan med andre ord fastholde kjøpet eller låneavtalen og se bort fra vilkåret om megleroppdrag. Den annen part kan ikke høres med at vilkåret om megleroppdrag var en avgjørende forutsetning for hele avtalen. En slik regel om partiell ugyldighet vil i enkelte tilfelle kunne virke streng, men reglen om fritt meglervalg kunne lett bli lite effektiv dersom 'oppdragsgiveren' risikerte å gå glipp av hele avtalen når han ønsket å komme fri megleroppdraget.»<sup>43</sup>*

Om eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) oppstiller en regel om ugyldighet for det ulovlige vilkåret om å velge en bestemt megler for å få eller opprettholde et lån, fremgår ikke klart av bestemmelsens ordlyd. Likevel må det antas at loven viderefører denne ugyldighetsregelen.<sup>44</sup> Det er ingen ting i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007 som tilsier at siktemålet var å endre rettstilstanden på dette punktet. Den nye formuleringen av regelen har trolig sammenheng med at eiendomsmeglingsloven først og fremst skal regulere meglerens virksomhet, jf. også eiendomsmeglingsloven § 1-1. Skulle det således være satt som vilkår for et lån i en bank at lånesøker må benytte bankens eiendomsmeglingsforetak eller en bestemt megler, bortfaller vilkåret for at lånsøkeren skulle få lånet, samtidig som de øvrige

<sup>38</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 278-279.

<sup>39</sup> Jf. NOU 1989: 14 s. 71.

<sup>40</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 279 sml. s. 269.

<sup>41</sup> Jf. Bech og Hasfjord: *Eiendomsmeglingsloven* s. 80.

<sup>42</sup> Jf. NOU 1987: 14 s. 71, Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 42.

<sup>43</sup> NOU 1987: 14 s. 72.

<sup>44</sup> Jf. Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling. Rettslige spørsmål* s. 171.

lånevilkårene opprettholdes. Lånsøkeren kan dermed fritt velge megler uten hensyn til vilkåret i låneavtalen eller lånetilsagnet.

Videre er det et spørsmål om det følger av NL 5-1-2 jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) at oppdragsavtalen mellom selger og oppdragstaker blir ugyldig i sin helhet ved ulovlig kobling fordi oppdragsavtalen «er imod Loven».

Spørsmålet må generelt ses i lys av Rt-1993-312, som gjaldt et verdipapirforetak som hadde inngått avtale om lån til aksjespekulasjon i strid med verdipapirhandelloven.<sup>45</sup> Låntakeren hadde anført at avtalen var ugyldig, og at han derfor ikke hadde plikt til å betale tilbake det ulovlige lånet. Høyesterett uttalte i denne forbindelse:

*«Jeg legger til grunn at det ikke gjelder noen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene, men at spørsmålet må avgjøres ved en tolking av den enkelte lov hvor det også legges vekt på enkelte momenter av mer generell karakter – herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrедelsen får slik virkning.»*

Uttalelsen i Rt-1993-312 tilsier for det første at det beror på en tolkning hvem som eventuelt kan påberope seg ugyldighet. Løsningen har bl.a. betydning for vurderingen av de reelle hensyn som omtales nedenfor.

Fordi eiendomsmeglingsloven i sin alminnelighet tar sikte på å beskytte brukere av eiendomsmeglingstjenester, må det i tilfelle være snakk om ugyldighet som bare kan påberopes av oppdragsgiveren. Oppdragstakeren kan derimot ikke under noen omstendighet påberope at oppdragsavtalen er ugyldig som følge av at oppdragstakeren selv har inngått en lovstridig avtale. Dette må gjelde uten hensyn til om oppdragstakeren var i god tro med hensyn til om det forelå ulovlig kobling. Men som nevnt foran, kan oppdragstakeren på vanlig måte si opp oppdraget i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-5 (2).<sup>46</sup>

Ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) sier som nevnt bare at oppdragstakeren «skal ikke» inngå avtale om eiendomsmegling (dvs. oppdragsavtale) dersom det er stilt vilkår om dette i avtale om annet enn eiendomsmegling. Lovens formulering utelukker dermed ikke at hele oppdragsavtalen blir ugyldig, men ordlyden gir heller ikke avgjørende holdepunkter for at dette blir konsekvensen. I lovforarbeidene sies det bare at «[r]egelen [i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3)] ... nå [er] rettet mot oppdragstakeren selv, i stedet for den som foretar koblingssalget».<sup>47</sup> Om forarbeidene med ordet «regelen» bare sikter til at forbudet mot koblingsavtale nå gjelder overfor oppdragstakeren, eller at også den tilhørende ugyldighetsregelen gjelder dersom koblingsavtale foreligger, fremgår ikke tydelig. Forstås

<sup>45</sup> Sml. Giertsen: *Avtaler* (3. utg., Oslo 2014) s. 197. Dommen er videre gjenstand for inngående analyser i Hauge: *Ugyldighet ved formuerettslige disposisjoner* (Oslo 2009).

<sup>46</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 276–278.

<sup>47</sup> Jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 185.

lovforarbeidene slik at både forbudet mot kobling og ugyldighetsregelen heretter gjelder overfor oppdragstakeren, må konsekvensen være at ugyldighetsregelen også omfatter avtaler inngått av adressaten for regelen (dvs. oppdragstakeren).

Problemstillingen har ikke vært behandlet i rettspraksis. I juridisk litteratur uttaler Rosén og Torsteinsen seg imidlertid mot å anse eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) som en regel om at oppdragsavtalen blir ugyldig.<sup>48</sup>

Ved vurderingen av om en lovstridig disposisjon skal føre til ugyldighet, er det i rettspraksis generelt lagt vekt på om ugyldighet vil være egnet til å motvirke den lovstridige disposisjonen.<sup>49</sup> Der ugyldighet ville være det mest effektive middel mot disposisjonen, foreligger det et tungtveiende argument for ugyldighet, jf. Rt-2004-1582.

Går regelen ut på at hele oppdragsavtalen blir ugyldig der det foreligger ulovlig kobling, vil oppdragstaker ha særlig grunn til å være oppmerksom på at oppdragsavtale ikke må inngås i slike tilfeller. Oppdragstakeren kunne ellers risikere å legge ned mye arbeid som han ikke får betalt for, og han vil dessuten gå glipp av fortjenesten som oppdraget ville gitt. For banken blir hele formålet med koblingen borte dersom oppdragsavtalen blir ugyldig. Banken kan dessuten risikere at en godtroende oppdragstaker vender seg mot banken med krav om erstatning for det tap bankens lovstridige opptreden har påført oppdragstakeren. En ugyldighetsregel som rammer oppdragsavtalen i sin helhet, kan dessuten bidra til en effektiv håndhevelse av forbudet idet oppdragsgiveren vil kunne ha klar interesse i å påberope at det foreligger ulovlig kobling, og at oppdragsavtalen dermed må være ugyldig. For så vidt er det vanskelig å tenke seg at noen andre sanksjoner mot ulovlig kobling kunne være et like effektivt middel for å motvirke lovstridig opptreden.

Der oppdragstakeren kjente til eller burde kjent til det ulovlige vilkåret om kobling, kan det riktignok tenkes at oppdragsavtalen blir ugyldig med hjemmel i avtaleloven § 33. Men vurderingstemaet etter avtaleloven § 33 er vanskelig, noe som utgjør et argument for at ugyldighet for hele oppdragsavtalen bør bli resultatet dersom eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) er overtrådt.

Videre er det ingen forbrukerhensyn som taler mot at oppdragsgiveren kan påberope ugyldighet der oppdragsavtalen er et resultat av ulovlig kobling.

Strengt regler om ugyldighet for oppdragsavtaler er heller ikke ukjent i eiendomsmeglingsjussen. Av den tidligere regelen i eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-2 om

---

<sup>48</sup> Jf. Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling. Rettslige spørsmål* s. 171–172. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 254-255 omtaler ikke spørsmålet.

<sup>49</sup> Jf. rettspraksis omtalt i Hauge: *Ugyldighet ved formuerettslige disposisjoner* s. 452 flg., særlig s. 459–462.

brudd på kravene til oppdragsskjemaet og bruken av dette, fulgte det i utgangspunktet en regel om ubetinget ugyldighet.<sup>50</sup>

En ugyldighetsregel som rammer oppdragsavtalen i sin helhet, vil for øvrig ikke ramme oppdragstakeren så hardt at det ville være urimelig. Som nevnt kan en oppdragstaker som verken kjente til eller burde kjenne til det ulovlige vilkåret om kobling, i prinsippet kreve erstatning for sitt tap fra banken som har oppstilt det ulovlige vilkåret. Den usikkerheten som følger av at det foreligger ulovlig kobling, kan oppdragstakeren unngå ved å si opp oppdraget i henhold til vanlige regler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-5 (2). Men når oppdragstakeren sier opp oppdraget, kan han som nevnt ikke kreve noe vederlag med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 6-5 (3).<sup>51</sup>

At overtredelse av forbudet mot kobling kan rammes av offentligrettslige sanksjoner og er straffbart (se punkt 3.5 nedenfor), er ikke noe avgjørende argument mot at oppdragsavtalen blir ugyldig i sin helhet, jf. Rt-2004-1582.

Det er dermed mye som taler for at oppdragsgiveren i prinsippet kan få medhold i at oppdragsavtalen er ugyldig i sin helhet dersom den er et resultat av ulovlig kobling, jf. NL 5-1-2 sml. eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3).

En mulig konsekvens av ugyldigheten er at oppdragstakeren ikke kan fremme noe krav på vederlag i henhold til oppdragsavtalen selv om oppdraget er gjennomført. Det fulgte direkte av den nå opphevede bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-2 at dette var konsekvensen av at oppdragsskjemaet ikke var benyttet i tråd med lovens krav. Bl.a. Rt-1993-312 bygger på et prinsipp om at ingen skal tjene på eget rettsstridig forhold.<sup>52</sup>

Oppdragsgiveren kan videre i prinsippet være berettiget til erstatning for det tap som er en adekvat følge av ugyldigheten («den negative kontraktsinteresse»)<sup>53</sup>. Loven er imidlertid neppe til hinder for at oppdragsgiveren unnlater å påberope ugyldighet, og at oppdraget gjennomføres i henhold til oppdragsavtalen.

### 3.5 Offentligrettslige følger av brudd på koblingsregelen

Brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) kan utløse tilsynsmessige sanksjoner.<sup>54</sup> I prinsippet kan brudd på forbudet mot kobling i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) medføre tilbakekall av tillatelse for foretak og filialer til å drive eiendomsmegling, forbud mot at advokat driver eiendomsmegling, tilbakekall av eiendomsmeglerbrev og tilbakekall av tillatelse til jurist, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-2, § 8-3, § 8-4 og § 8-5.

<sup>50</sup> Jf. Bråthen: «Eiendomsmeglingsoppdrag. Privatrettslige følger av brudd på kravene til oppdragets innhold og form», *Lov og Rett* 2005 s. 147–177.

<sup>51</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 278–279.

<sup>52</sup> Jf. Hauge: *Ugyldighet ved formuerettslige disposisjoner* s. 469, 483.

<sup>53</sup> Jf. Woxholth: *Avtalerett* (9. utg., Oslo 2014) s. 236.

<sup>54</sup> Slike sanksjoner er også betegnet som avvergende forvaltningssanksjoner, jf. Berg: *Forvaltningssanksjoner* (Oslo 2005) s. 17.

Som nevnt i punkt 3.2, kan overtredelse av eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) utløse straffansvar, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-9. Både forsettlig og uaktsom overtredelse av forbudet er straffbart. Straffen er «bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter».

Straffebestemmelsen retter seg mot «oppdragstaker». Dermed kan for det første «foretak og advokat som driver eiendomsmegling» straffes for overtredelse av forbudet mot kobling, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-1 (1). Videre kan ansvarlig megler for oppdraget straffes, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 (3) sml. § 6-1 (2).

Den som i avtale om annet enn eiendomsmegling har satt som vilkår at det skal inngås avtale om eiendomsmegling, kan straffes for medvirkning, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-9. Også foretaksstraff kan benyttes, jf. straffeloven § 48a. Dermed kan en bank som har stilt et ulovlig vilkår om kobling, i prinsippet holdes strafferettslig ansvarlig.

#### 4. Kan eiendomsmeglingsforetak motta honorar for formidling av kreditt?

Eiendomsmeglingsforetaks formidling av kreditt kan ikke anses som eiendomsmegling, og det gjelder strenge rammer for hva slags annen næringsvirksomhet et eiendomsmeglingsforetak kan drive.<sup>55</sup> Som det følger av eiendomsmeglingsloven § 5-2 (1), kan eiendomsmeglingsforetak i tillegg til eiendomsmegling «bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet».<sup>56</sup> Nærmere regler om eiendomsmeglingsforetaks adgang til å drive annen virksomhet finnes i eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 og § 5-2. Finanstilsynet kan dessuten i enkeltvedtak gjøre unntak fra reglene om eiendomsmeglingsforetaks adgang til å drive annen næringsvirksomhet.

Spørsmålet om eiendomsmeglingsforetak overhodet skulle kunne formidle kreditt som ikke krever tillatelse etter annen lovgivning, var omdiskutert i forbindelse med forberedelsen av eiendomsmeglingsloven av 2007. I NOU 2006: 1 uttalte flertallet:

*«Flertallet (Bråthen, Grøstad, Moestue, Roll-Matthiesen, Rokhaug, Rosén og Sanne) mener at eiendomsmeglingsforetakene ikke bør kunne formidle lån, idet flertallet mener at slik formidlingsvirksomhet kan være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet og svekke eiendomsmeglingsbransjens anseelse. Begrunnelsen for dette er at låneformidling typisk er en tjeneste som formidles før handelen er kommet i stand, og hvor megleren som oftest får vederlag fra finansinstitusjonen bare dersom lånet aktualiseres. Dette vil kunne påvirke meglernes rådgivning overfor selgere under budgivningen ved at han eller hun kan tenkes å anbefale aksept av bud fra en budgiver*

<sup>55</sup> Advokater som driver eiendomsmegling, står her i en særstilling, jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 169.

<sup>56</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 165–174.



*som megleren har formidlet lån til. Selv om dette kanskje ikke er særlig praktisk, mener flertallet at allerede tanken på at en slik situasjon kan oppstå, i seg selv er egnet til å svekke tilliten til at megleren kun har partenes interesser i handelen for øye. Dette har også en side til at bankvirksomhet og eiendomsmeglingsvirksomhet bør holdes fra hverandre, jf. Finansdepartementets vurdering i spørsmålet om eiendomsmeglingsforetaks adgang til å tilby innskuddsprodukter som er omtalt i punkt 8.7.1 foran. Flertallet kan heller ikke se at brukerne av eiendomsmeglingstjenester har behov for at eiendomsmeglingsforetak formidler lån.»<sup>57</sup>*

Mindretallet, som representerte eiendomsmeglerbransjen, uttalte derimot:

*«Mindretallet (Høiland og Tandberg) mener at foretakene fremdeles bør gis adgang til å formidle lån under forutsetning av at kundene skriftlig gjøres oppmerksom på at meglerforetaket eller megleren mottar inntekter for formidlingen av tjenesten. Dette er ikke egnet til å svekke tilliten til megleren som uavhengig mellommann. Mindretallet viser for øvrig til mindretallets synspunkter i punkt 8.6 foran om adgangen til å motta inntekter fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføring av meglingen.»<sup>58</sup>*

Departementet gikk imidlertid ikke inn på problemstillingen i proposisjonen, men henviste bare til at dette og flere andre spørsmål vedrørende hva slags annen næringsvirksomhet eiendomsmeglingsforetak skulle kunne drive, ville bli avklart gjennom forskrift.<sup>59</sup> Men departementet understreket at «en i det fremtidige forskriftsarbeidet, vil legge vesentlig vekt på hensynet til meglers uavhengighet».

Et spørsmål som forarbeidene tar klart standpunkt til, gjelder muligheten for at eiendomsmeglingsforetak f.eks. skal kunne tilby bankinnskuddsprodukter med tilknyttede tilleggstjenester, samt drive rådgivning i denne forbindelse. I NOU 2006: 1 omtales et tilfelle fra 2003, hvor Finansdepartementet hadde tatt stilling til en søknad fra et eiendomsmeglingsforetak som ønsket å tilby bankinnskuddsprodukter med tilknyttede tilleggstjenester, samt rådgivning begrenset til slike produkter.<sup>60</sup>

Eiendomsmeglingsforetaket ønsket å ansette finanskonsulenter, som foruten rådgivning skulle selge bankinnskuddsprodukter med tilknyttede tilleggstjenester levert av en samarbeidende bank. Søknaden ble avslått, idet Finansdepartementet viste til uttalelser i lovforarbeidene, hvor departementet hadde pekt på at hovedregelen burde være at bankers eiendomsmeglingsavdeling skulle skilles fra bankenes øvrige virksomhet gjennom opprettelse av et eget selskap.<sup>61</sup> I klagesaken pekte Finansdepartementet bl.a. på uttalelser i proposisjonen om at en slik organisasjonsform ville gi klarere linjer for kundene, og at det også ville være en fordel for bankvirksomheten om inntekter og utgifter i eiendomsmeglingsvirksomheten var

<sup>57</sup> Jf. NOU 2006: 1 s. 92–93.

<sup>58</sup> Jf. NOU 2006: 1 s. 93.

<sup>59</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 123.

<sup>60</sup> NOU 2006: 1 s. 91 med omtale av sak 02/4477.

<sup>61</sup> Uttalelsen finnes i Ot.prp. nr. 59 (1988–89) s. 11.

atskilt fra bankens øvrige inntekter og utgifter.<sup>62</sup> På denne bakgrunn konkluderte Eiendomsmeglingslovutvalget med at «[f]oretakene ... for eksempel ikke [kan] ansette finanskonsulenter til å rådgi og selge produkter levert av en samarbeidende bank».<sup>63</sup>

Det følger nå av eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 (1) bokstav g at foretak og advokater som driver eiendomsmegling, i tillegg til eiendomsmeglingen kan drive «formidling av kreditt når den ikke krever tillatelse etter annen lovgivning».<sup>64</sup> Eiendomsmeglingsforetak kan dermed oppfordre sine kunder til å søke lån hos en bestemt samarbeidende bank. Oppfordringen kan imidlertid ikke etterlate det inntrykk at kunden må søke lån i akkurat denne banken.

Et spørsmål er om opplysninger om kredittmuligheter kan kombineres med de dokumenter som skal utarbeides i forbindelse med et eiendomsmeglingsoppdrag. Verken oppdragsavtalen, salgsoppgaven eller budskjemaet er i henhold til eiendomsmeglingsloven formbundet på en slik måte at dokumentet ikke også kan inneholde kontaktinformasjon eller annen informasjon som er påkrevd i forbindelse med kredittformidlingen. For så vidt gjelder oppdragsavtalen, er situasjonen dermed en annen enn den var under eiendomsmeglingsloven av 1989, hvor oppdragsavtalen måtte inngås i form av et strengt formbundet oppdragsskjema.<sup>65</sup> Det er heller ikke noe til hinder for at oppdragsavtalen suppleres med et skjema for en lånesøknad, med mindre skjemaet ledsages av en tekst som kan forstås slik at kunden ikke har noe valg med hensyn til bruk av långiver.

Nærmere bestemmelser om kredittformidling finnes i eiendomsmeglingsforskriften § 5-2. Av spesiell betydning for spørsmålet om eiendomsmeglingsforetak kan motta godtgjørelse for kredittformidling er eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (1), som krever at eiendomsmeglingsforetak som mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med formidling av kreditt, «skal gi selger og kjøper skriftlig informasjon om dette før handel slutes».

Eiendomsmeglingsforskriften forutsetter således at eiendomsmeglingsforetak kan motta inntekter eller andre fordeler som følge av kredittformidling. Forskriftsbestemmelsen må ses i lys av at spørsmålet om kredittformidling mot vederlag i tilknytning til eiendomsmegling var berørt av flere av høringsinstansene.<sup>66</sup> Den må videre ses i lys av eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 (2) bokstav a, som inneholder et uttrykkelig forbud mot formidling av eierskifteforsikring «mot vederlag», og som dermed viser at lovgiver på dette punktet presist har angitt hva slags virksomhet som ikke kan drives. Endelig må eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (1) ses i sammenheng med eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (2), som tar eksplisitt stilling til spørsmålet hva angår ansatte i eiendomsmeglingsforetak mv., se nærmere punkt 5 nedenfor.

---

<sup>62</sup> Uttalelsen finnes i Ot.prp. nr. 59 (1988–89) s. 11.

<sup>63</sup> NOU 2006: 1 s. 92.

<sup>64</sup> Se nærmere Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling. Rettslige spørsmål* s. 129–131 om hva slags kredittformidling som dermed kan drives.

<sup>65</sup> Jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 259.

<sup>66</sup> Jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 116–122.

På denne bakgrunn blir konklusjonen at verken eiendomsmeglingsloven eller eiendomsmeglingsforskriften er til hinder for at eiendomsmeglingsforetak eller advokat som driver eiendomsmegling, kan motta honorar for formidling av kreditt. Dette vil typisk være aktuelt der banken får en låneavtale med en kunde etter å ha vært tipset om denne kunden fra eiendomsmeglingsforetaket, advokaten eller deres ansatte.

Forutsetningen er at eiendomsmeglingsforetaket allerede før handel slutes mellom selger og kjøper, gir skriftlig informasjon om forbindelsen mellom eiendomsmeglingsforetaket og banken. Ifølge ordlyden i eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (1) skal det gis informasjon om «dette», dvs. om at eiendomsmeglingsforetaket «mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med formidling av kreditt». Det er således ikke tilstrekkelig at informasjonen bare går ut på at eiendomsmeglingsforetaket er eiet av banken, har et samarbeid med banken e.l.

Når eiendomsmeglingsforetak mottar honorar for formidling av kreditt, påvirker honoraret eiendomsmeglingsforetakets resultat. Om dette resultatet beholdes i virksomheten eller tas ut av virksomheten som utbytte i henhold til vanlige regler om dette, har ingen betydning, se nærmere punkt 5 nedenfor.

## 5. Kan megler motta honorar for formidling av kreditt?

Spørsmålet er her om megler – og altså ikke eiendomsmeglingsforetaket – kan motta honorar for formidling av kreditt.

Bakgrunnen er at ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling (samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften), ikke kan drive bl.a. «annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet», jf. eiendomsmeglingsloven § 5-2 (1). Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra forbudet, jf. eiendomsmeglingsloven § 5-2 (3).

Eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (2) tar uttrykkelig stilling til om megler kan motta honorar for formidling av kreditt. Det heter her at bl.a. ansatte ikke kan «motta inntekter eller andre fordeler knyttet til kredittformidlingen».

Begrunnelsen for forbudet mot avlønning som beror på innsatsen ved kredittformidling, er at dette «vil kunne lede til uønsket atferd som er egnet til å svekke tilliten til foretaket som uavhengig mellommann».<sup>67</sup>

En megler som likevel mottar honorar for formidling av kreditt, kan bl.a. bli gjenstand for tilsynsmessige reaksjoner, f.eks. tilbakekall av eiendomsmeglerbrev eller tilbakekall av tillatelse til jurist, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 og § 8-5.<sup>68</sup> Det kan også tenkes

<sup>67</sup> Jf. Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling. Rettslige spørsmål* s. 131.

<sup>68</sup> Advokat kan forbys å drive eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-6.

tilsynsmessige sanksjoner mot eiendomsmeglingsforetaket, typisk som følge av sviktende internkontroll. Derimot er det neppe rettslig grunnlag for at oppdragsavtalen skal bli ugyldig.

Adressat for forbudet er «[a]nsatte og personer med tilsvarende tilknytning til eiendomsmeglingsforetak» samt «ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling».

Forbudet mot å motta honorar for formidling av kreditt gjelder absolutt. Det gjøres ikke noe unntak for ansatte mv. i bankeide eiendomsmeglingsforetak. Om den ansatte i eiendomsmeglingsforetaket også har et ansettelsesforhold direkte i banken, gjelder forbudet likevel på samme måte. Forskriften skiller ikke mellom honorar som kommer fra arbeidsgiveren, fra banken eller fra noen andre. Også i denne sammenheng er forbudet mot å motta honorar absolutt.

Eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (2) bruker imidlertid ikke uttrykket «honorar», men derimot «inntekter eller andre fordeler». Eiendomsmeglingsforskriften sier ikke hva som menes med dette. En nokså opplagt tolkning er at forbudet ikke bare gjelder kontante utbetalinger, men også alt annet som har økonomisk verdi for megleren, f.eks. tildeling av oppdrag avhengig av i hvor stor grad megleren har formidlet kreditt eller premier av enhver art, forutsatt at de har økonomisk verdi.

Et spørsmål er om et foretak som lovlig har mottatt inntekter eller andre fordeler i forbindelse med formidling av kreditt, kan la den ansatte få andel i denne inntekten. Løsningen følger av eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (3), som oppstiller forbud mot at det utbetales «noen form for vederlag eller gi[s] andre fordeler som er knyttet til kredittformidlingen».

Eiendomsmeglingsforskriften er dermed til hinder for at eiendomsmeglingsforetaket eller advokaten lar den ansatte få noen form for vederlag eller andre fordeler fra kredittformidlingen. Dermed kan ikke den ansatte gis noe økonomisk incentiv til å bidra til kredittformidlingen.

Problemet er hvor langt dette forbudet rekker. Eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (3) forbyr for det første at det «utbetale[s] noen form for vederlag». Dermed kan ansatte mv. ikke fra sin arbeidsgiver motta noen form for kontant godtgjørelse for kredittformidlingen. I denne forbindelse er et spørsmål om eiendomsmeglingsforskriften også forbyr arbeidsavtaler der den ansatte bl.a. har som oppgave å formidle flest mulig boliglån og plassering av overskuddslikviditet ved å henvide eiendomsmeglingsforetakets kunder til bankens kundekonsulent. Det kunne hevdes at vederlaget for kredittformidlingen er innbakt i den ansattes lønn og dermed i strid med forbudet i eiendomsmeglingsforskriften. Tatt i betraktning at eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften forutsetter at eiendomsmeglingsforetaket lovlig kan ha inntekter fra kredittformidling (jf. punkt 4 foran), kan et slikt synspunkt ikke være holdbart. Eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 (3) rammer ikke aktivitet som inngår i eiendomsmeglingsforetakets lovlige virksomhet. Dette tilsier at

også bonus som er basert på foretakets overskudd, og hvor inntektene fra kredittformidlingen inngår, som utgangspunkt må være akseptable.

Eiendomsmeulingsforskriften sier ikke noe om hva som ligger i at den ansatte mv. ifølge eiendomsmeulingsforskriften § 5-2 (3) heller ikke kan gis «andre fordeler». Rent generelt må det kunne legges til grunn at «andre fordeler» må være noe som på samme måte som penger kan være egnet til å påvirke adferden til den ansatte mv.

Begrepet «fordel» er et sentralt begrep i inntektsskatteretten, jf. skatteloven § 5-1 (1). Verken eiendomsmeulingsloven, lovforarbeidene, rettspraksis eller Finanstilsynets praksis gir imidlertid avgjørende holdepunkter for å anta at det er sammenfall mellom begrepet «fordel» i eiendomsmeulingsforskriften § 5-2 (3) og i inntektsskatteretten. Men selv om det ikke nødvendigvis er fullstendig sammenfall mellom begrepene, kan det skatterettslige begrepet «fordel» bidra til å kaste lys over hvordan eiendomsmeulingsforskriften § 5-2 (3) er å forstå.

Fordel vunnet ved arbeid, som er parallellen i dette tilfellet, er definert i skatteloven §§ 6-10 flg. og omfatter både penger og realytelser mv. I juridisk litteratur er det imidlertid enighet om at fordelsbegrepet må avgrenses i tre retninger.<sup>69</sup> For det første må det mottatte ha økonomisk verdi. For det andre må det avgrenses mot slikt som er tilgjengelig for alle. Og for det tredje må det trekkes en grense mot «slikt som arbeidstakere nok i alminnelighet verdsetter, men som arbeidsgivere har stilt til disposisjon først og fremst i egen interesse, ikke i arbeidstakerens». Den ansatte i eiendomsmeulingsforetaket kan dermed f.eks. gis anledning til å få betalt etterutdanning for midler som er tilført eiendomsmeulingsforetaket som følge av kredittformidlingen. Eiendomsmeulingsforetaket må også kunne bruke midlene til forbedrede arbeidsforhold, attraktive kontorfasiliteter mv. Hvorvidt midlene også kan benyttes til andre skattefrie velferdstiltak som fester for ansatte, er kanskje noe usikkert. Etersom et vilkår for skattefrihet for tilstelninger o.l. ifølge FOR-1999-11-19-1158 § 5-15-6 (1) er at de omfatter alle eller en betydelig andel ansatte i bedriften, bør også skattefrie fester for ansatte i eiendomsmeulingsforetak finansiert av inntekter fra kredittformidlingen kunne godtas, forutsatt at det ikke skilles mellom de ansatte etter hvor stor andel de har i denne inntekten. Brukes midlene derimot til andre tiltak, f.eks. reiser som det ikke ville være skattefradrag for, typisk fordi de inneholder for stort element av ferie e.l., kan det imidlertid være i strid med eiendomsmeulingsforskriften § 5-2 (3). I slike tilfeller kan ikke tiltaket anses som noe arbeidsgiveren først og fremst har stilt til disposisjon av hensyn til egen interesse utover opprettholdelse og stimulering av kredittformidlingen, og dette er ikke et relevant hensyn. At eiendomsmeulingsforetaket har lov til å motta godtgjørelse for formidling av kreditt (jf. punkt 4 foran), kan ikke begrunne ellers uakseptable incentiver som gis til den enkelte ansatte i eiendomsmeulingsforetaket.

Eiendomsmeulingsforskriften § 5-2 (3) gjelder for «[a]nsatte og personer med tilsvarende tilknytning til eiendomsmeulingsforetak», men ikke for eiere. At foretaket gjennom kredittformidlingen får større inntekter som kommer eierne til gode gjennom større utbytte

---

<sup>69</sup> Jf. Zimmer: *Lærebok i skatterett* (7. utg., Oslo 2014) s. 133–134.

eller økte verdier på eierandelen, rammes ikke. Det samme må som utgangspunkt gjelde utbytte til eiere som også arbeider i foretaket. Prinsipielt utdeles utbytte til eierne i kraft av deres eierforhold, og ikke som et resultat av deres eventuelle ansettelsesforhold i selskapet.

## **6. Kan det gis «tipshonorar» til den som skaffer eiendomsmeglingsforetaket et oppdrag eller en kjøper?**

Spørsmålet er her for det første om eiendomsmeglingsforetaket kan gi tipshonorar til den som skaffer eiendomsmeglingsforetaket et oppdrag.

Eiendomsmeglingsloven § 7-6 inneholder et forbud mot at oppdragstaker deler vederlaget med andre som ikke har rett til å drive eiendomsmegling. Ifølge lovbestemmelsen kan vederlag «ikke deles med kjøper eller selger eller med noen som ikke selv har rett til å drive eiendomsmegling».

Kredittilsynet (nå Finanstilsynet) ga i 2002 uttrykk for at det ikke hadde innvendinger mot «tipshonorar» fra megler til et selskap som ga selgere råd om valg av megler.<sup>70</sup> Tipshonoraret ble utløst av at det ble inngått avtale mellom en boligselger etc. og et eiendomsmeglingsforetak om et eiendomsmeglingsoppdrag, uten hensyn til om det ble gjennomført et salg. Et slikt tipshonorar innebar ingen deling av meglers vederlag med verken kjøper eller selger, og det var heller ikke noe klanderverdig ved transaksjonen.<sup>71</sup> Det er ikke grunn til å anta noe annet enn at Finanstilsynets tidligere praksis kan videreføres under eiendomsmeglingsloven 2007.

Dersom eiendomsmeglingsforetaket ønsker å gi godtgjørelse til en bank som skaffer foretaket en oppdragsavtale med en selger av fast eiendom, er eiendomsmeglingsloven således neppe til hinder. På bakgrunn av Finanstilsynets praksis må et eiendomsmeglingsforetak kunne gi et «tipshonorar» til f.eks. en bank som har skaffet eiendomsmeglingsforetaket et oppdrag. Et «tipshonorar» som bare utløses av at handel inngås eller på annen måte er knyttet sammen med meglers vederlag, vil derimot være i strid med eiendomsmeglingsloven § 7-6 fordi det innebærer en deling av meglers vederlag.

Et annet spørsmål er om eiendomsmeglingsforetaket kan gi tipshonorar til en bank som bidrar til å fremskaffe en kjøper til et oppdrag som eiendomsmeglingsforetaket har. For så vidt som tipshonoraret er knyttet sammen med selve kjøpet, som utløser meglers krav på vederlag, må denne formen for tipshonorar anses å innebære en ulovlig deling av meglers vederlag, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-6.

---

<sup>70</sup> Brev av 28.08.2002 (ref. 200202186-4).

<sup>71</sup> Se i samme retning Kredittilsynets (nå Finanstilsynet) brev av 11.05.2004 (ref. 04/3863).