

**KRAV TIL EIENDOMSMEGLINGS-
VIRKSOMHET I ET EØS-RETTLIG PERSPEKTIV –
GJELDENE RETT OG MULIGE ENDRINGER VED
INNFØRING AV EUS TJENESTEDIREKTIV**

Kandidatnummer: 624

Leveringsfrist: 25.04.08

(* regelverk for spesialoppgave på:

<http://www.jus.uio.no/studier/regelverk/utf-forskr-vedlegg-i.html>

regelverk for masteroppgave på:

<http://www.jus.uio.no/studier/regelverk/master/eksamensforskrift/kap6.html>)

Til sammen 17320 ord

12.09.2008

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.0	Oppgavens tema	1
1.1	EU-direktiv i norsk rett	2
1.2	Tjenstedirektivet	3
1.3	Eiendomsmeglingsloven	4
1.4	Fremstillingen videre	5
<u>2</u>	<u>EØS-RETTLIG REGULERING AV EIENDOMSMEGLINGSTJENESTER</u>	<u>6</u>
2.0	Innledning	6
2.1	EØS-retten og eiendomsmeglingstjenester	6
2.2	Faller eiendomsmeglingstjenester innenfor direktivet?	8
2.2.0	Innledning	8
2.2.1	Tjenstedirektivets relevante unntak	8
2.2.2	Kredittilsynets uttalelse av 24.08.07	9
2.2.3	Vurdering av Kredittilsynets uttalelse	11
<u>3</u>	<u>KVALIFIKASJONSKRAV</u>	<u>13</u>
3.0	Innledning	13
3.1	Det norske regelverket og EØS-retten	14
3.2	Medfører Tjenstedirektivet endringer?	1

4	<u>KRAV TIL INNRETNING AV VIRKSOMHETEN</u>	19
4.0	Innledning	19
4.1	De norske reglene om krav til virksomheten i forhold til EØS-reglene	21
4.1.1	Godkjennelsesordning	2Feil! Bokmerke er ikke definert.
4.1.2	Krav om tillatelse for å opprette filial i utlandet	24
4.1.3	Krav om fast kontorsted	26
4.1.4	Krav om sikkerhetsstillelse	29
4.1.5	Foretaksform og andre organisatoriske krav	31
4.1.6	Uavhengighetskrav	31
4.2	Medfører Tjenstedirektivet endringer?	34
4.2.1	Godkjennelsesordning	34
4.2.2	Krav om tillatelse for å opprette filial i utlandet	36
4.2.3	Krav om fast kontorsted	36
4.2.4	Krav om sikkerhetsstillelse	37
4.2.5	Uavhengighetskrav	39
4.3	Får direktivet betydning også for godkjennelsesordninger som ikke har noe grenseoverskridende element?	40
5	<u>KRAV TIL UTFØRELSEN AV MEGLEROPPDRAGET</u>	43
5.1	Eiendomsmeglingslovens regler i forhold til EØS-retten	43
5.2	Medfører Tjenstedirektivet endringer?	46
6	<u>UTENLANDSKE FORETAKS ADGANG TIL Å MEGLE I NORGE</u>	49
6.0	Megling fra utlandet (tjenester)	49
6.1	Megling gjennom filial i Norge (etablering)	50
6.2	Forskjellen på megling av norske og utenlandske eiendommer	51
6.3	Forholdet til tjenestereglene i EØS-avtalen	52

6.3.0	Innledning	52
6.3.1	Krav om tillatelse fra Kredittilsynet	54
6.3.2	Krav om fast kontorsted	54
6.4	Medfører Tjenstedirektivet endringer?	55
<u>7</u>	<u>KONKLUSJONER</u>	<u>56</u>
7.1	Norges gjeldende EØS-rettslige forpliktelser	56
7.2	Norges forpliktelser etter en eventuell gjennomføring av Tjenstedirektivet	57
<u>8</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>59</u>

1 Innledning

1.0 Oppgavens tema

Gjennom inngåelse av EØS-avtalen har Norge påtatt seg en rekke forpliktelser som virker inn på norsk rett¹. I første rekke dreier det seg om de bestemmelsene som forelå på avtaletidspunktet, men siden EØS-retten er et dynamisk rettsområde, har det også senere tilkommet sekundærlovgivning i form av direktiv, og videreutvikling av felleskapsretten gjennom domstolstolkning av regelverket, som innebærer endringer i regelverket, også for Norge. Presumsjonsprinsippet i norsk rett, som innebærer en presumsjon om at norsk rett skal være i samsvar med Norges folkerettslige forpliktelser, gjelder også i forhold til EØS-avtalen.²

I juli 2007 offentliggjorde ESA (EFTAs overvåkingsorgan) gjennom sin halvårlige resultattavle om direktivgjennomføring at Norge på en 11.plass blant EØS-statene, med 1,1 % av direktivene som ikke er gjennomført innen fristen.³ Tidligere har Norge vært enda raskere med å gjennomføre EØS-direktiver relatert til det indre marked med en 7.plass med 0,7 % etterslep pr. 1. februar 2007⁴, og en 2.plass med 0,6 % etterslep pr. 18.juli 2006⁵.

I følge Kredittilsynet ble det i 2006 gjennom norske eiendomsmeglerforetak overført 322 milliarder kroner gjennom foretakenes klientkonti. Eiendomsmeglingstjenester utgjør dermed en viktig samfunnsøkonomisk funksjon i Norge ved omsetning av fast eiendom, og dette medfører at det stilles strenge krav til kompetanse for de personer og foretak som utfører slik tjenestevirksomhet.⁶

¹ Jmf. Lov om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i Avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) mv. av 27.november 1992 nr. 109

² EØS-rett (2004): s. 242.

³ www.eftasurv.int/information/internalmarket/dbaFile11876.html?=-1&print=true [14.01.08]

⁴ Eurorett nr. 2 (2007)

⁵ Eurorett nr. 12 (2006)

⁶ Notat til Finansdepartementet: s. 4.

I denne oppgaven vil jeg behandle problemstillingen om hvorvidt de kvalifikasjonskravene som stilles til eiendomsmeglere, de krav som stilles til innretning av eiendomsmeglingsvirksomhet og krav til utførelsen av megleroppdraget i norsk rett samsvarer med Norges EØS-rettslige forpliktelser. Jeg vil både se på det norske regelverket i forhold til de gjeldende reglene om fri etableringsrett og fri rett til å yte tjenester, og hvordan disse forpliktelsene eventuelt endres ved gjennomføring av Tjenestedirektivet.

1.1 EU-direktiv i norsk rett

Blant EUs medlemsstater har direktivene direkte virkning med hensyn til de mål som ønskes å oppnå.⁷ I norsk rett ble situasjonen avklart med Høyesteretts plenumsavgjørelse i *Finangersaken*⁸ i 2000. Her fant flertallet at direktivene ikke kunne få direkte virkning og forrang, i norsk rett da dette ville innebære en myndighetsoverføring som ikke var i tråd med forutsetningen for Norges deltakelse i EØS-avtalen.⁹ I 2005 avsa Høyesterett i plenum dom i den såkalte *Finanger II-saken*¹⁰. Her ble staten holdt erstatningsansvarlig for manglende gjennomføring av direktiv, og dermed brudd på EØS-retten.¹¹ Dette samsvarte med EFTA-domstolens syn i *Sveinbjörndóttir*¹²- og *Karlsson-sakene*¹³ om at det foreligger et erstatningsansvar i EØS-avtalen.¹⁴ Direktiv som blir innført av EU får således ikke direkte virkning i norsk rett, men manglende implementering kan medføre erstatningskrav mot staten.

⁷ European Union Law (2006): s. 133

⁸ Rt. 2000 s. 1811

⁹ Arnesen (2000): s. 308

¹⁰ Rt. 2005 s. 1365

¹¹ Sørnum (2006): s. 125

¹² Sak E-9/97 Erla Maria Sveinbjörnsdóttir mot Island.

¹³ Sak E-4/01 Karl K. Karlsson mot Island

¹⁴ Fredriksen (2006): s. 485

1.2 Tjenestedirektivet

EUs Tjenestedirektiv¹⁵ ble vedtatt i november 2006 som et ledd i EUs strategi for å styrke det indre marked for tjenester. Fri flyt av tjenester innenfor det indre marked er en av EUs såkalte 4 friheter. Nært knyttet til retten om å fritt kunne yte tjenester på tvers av landegrensene innenfor EU er friheten for en selvstendig næringsdrivende eller et selskap som utøver tjenestevirksomhet til å etablere seg over lengre tid i en annen medlemsstat. Gjennom Lisboa – strategien fra 2000 ble det identifisert et behov for tiltak innenfor tjenestesektoren, da denne ikke fungerte optimalt innenfor det interne markedet, og EU-kommisjonen fremmet i 2004 et forslag om et eget direktiv. Målet med direktivet var å åpne opp tjenestemarkedet, som i følge undersøkelser ville kunne medføre en økonomisk fordel på 37 milliarder euro.¹⁶

I henhold til EUs tjenestedirektiv art. 1 nr. 1 er formålet med direktivet

”å lette utøvelse av etableringsadgangen for tjenesteytere og fri bevegelighet av tjenester, og samtidig opprettholde en høy kvalitet på tjenestene”.

Direktivets fortale punkt 2 nevner at et konkurransedyktig marked innenfor tjenestesektoren er avgjørende for å fremme økonomisk vekst og skape arbeidsplasser innenfor EU. Et fritt marked som tvinger medlemsstatene til å fjerne barrierer vil dessuten øke forbrukernes mulighet for innsyn og informasjon, som vil gi dem flere valgmuligheter og lavere priser.

Fortalens punkt 3 henviser til Kommisjonens rapport om tilstanden for det indre marked for tjenester som viser at det finnes en rekke hindringer for tjenesteforvaltning over landegrensene, noe som ofte har sitt utspring i forvaltningsmessige pålegg, juridisk usikkerhet og mangel på gjensidig tillit mellom medlemsstatene. Da tjenester representerer 70 % av BNP og sysselsetting i flertallet av medlemslandene har den manglende utvekslingen av tjenester en negativ innvirkning på den europeiske økonomien. For å fjerne

¹⁵ Europaparlaments- og rådsdirektiv 2006/123/EF om tjenester i det indre marked

¹⁶ Barnard (2007) s. 400

slike hindringer søker man derfor med Tjenestedirektivet å opprette en generell rettslig ramme som kan anvendes på en lang rekke tjenester, men samtidig også ta hensyn til særtrekkene ved de forskjellige virksomheter og deres reguleringssystem. Det er derfor hensiktsmessig at direktivet kun berører virksomheter som er åpne for konkurranse, og ikke medfører et pålegg for medlemsstatene om å liberalisere tjenester av allmenn økonomisk interesse, privatisering av offentlige foretak som yter slike tjenester eller avskaffelse av eksisterende monopoler.¹⁷

1.3 Eiendomsmeglingsloven

Den 29.06.07 vedtok Stortinget en ny eiendomsmeglingslov, som trådte i kraft den 01.01.08.¹⁸ Loven erstattet dermed lov om eiendomsmegling av 16.juni 1989 nr. 53. Bakgrunnen for at det ble vedtatt en ny eiendomsmeglingslov er at man ønsket en generell revisjon og oppdatering av reguleringen på dette området, blant annet med henblikk på lovens anvendelsesområde, organisering av konsesjonssystemet, utdannings- og kompetansekrav adferdsregler og meglers uavhengighet.¹⁹

I denne avhandlingen vil jeg behandle de krav som loven stiller til personer og foretak som skal utøve eiendomsmeglingsvirksomhet, og hvordan disse kravene samsvarer med Norges EØS-rettslige forpliktelser.

Formålet bak å stille krav til eiendomsmeglere er, i henhold til lov om eiendomsmegling av 29.06.07 nr. 73, å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, og tilrettelegge for at partene i en eiendomsoverdragelse får uhildet bistand, jmf. § 1-1. I NOU 2006:1 s. 23 vises det til at

”svært mange mennesker kommer i kontakt med en eiendomsmegler i løpet av livet og at det ofte dreier seg om store økonomiske, men også ikke-økonomiske verdier”.

¹⁷ Direktiv 2006/123/EF, fortalens punkt (4), (7), (8).

¹⁸ Lov av 29.06.07 nr. 73: Lov om eiendomsmegling

¹⁹ NOU 2006: 1 s. 1

Utvalget mener derfor at det bør legges til rette for at eiendomsmegling kan utøves slik at publikum får de tjenester de har behov for, særlig forbrukere.

”Det overordnede formålet med loven[bør] fremdeles være å sikre partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på hans handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel”.²⁰

Samtidig peker utvalget på at eiendomsmeglingen innenfor rammene for lovens formål må være effektiv.

1.4 Framstillingen videre

Oppgaven har fem hovedkapitler. Jeg vil innledningsvis i kapittel 2 se nærmere på de gjeldende EØS-rettslige reglene som reglene om eiendomsmeglingsvirksomhet berøres av. Så vil jeg se an til Tjenestedirektivet og se om eiendomsmegling unntas fra direktivets rekkevidde. Kredittilsynet har utarbeidet et notat til Finansdepartementet som konkluderer med at Tjenestedirektivet ikke er relevant for eiendomsmeglingsvirksomhet, og en drøftelse av denne finnes i 2.2.

I oppgavens kapittel 3 behandles de kvalifikasjonskrav som eiendomsmeglingsloven stiller til utøvere av meglingsvirksomhet og hvordan disse reglene samsvarer med Norges EØS-rettslige forpliktelser. Så vil jeg se på hva slags endringer Tjenestedirektivet eventuelt vil medføre i rettstilstanden, og dermed om dette innebærer endringer i de rettslige forpliktelsene.

I kapittel 4 vil jeg se på lovens krav til innretningen til virksomheten. Her vil jeg gå nærmere inn på både administrative, organisatoriske og økonomiske krav til eiendomsmeglingsvirksomheten og uavhengighetskrav. Jeg vil også i forbindelse med slike krav drøfte hvorvidt kravene oppfyller de EØS-rettslige forpliktelsene, og hvorvidt en

²⁰ NOU 2006: 1, s. 25

implementering av Tjenestedirektivet vil medføre en endring i forholdet mellom norsk rett og EØS-retten.

Oppgavens kapittel 5 omhandler de krav som eiendomsmeglingsloven stiller til utførelsen av meglingsoppdraget, om aktuelle EØS-bestemmelser i denne forbindelse, og hvordan en eventuell innføring av Tjenestedirektivet vil kunne påvirke rettstilstanden.

I oppgavens kapittel 6 vil jeg se på utenlandske foretaks adgang til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge. Jeg vil i den forbindelse både se på de tilfeller der meglingen skjer fra utlandet og der den utføres gjennom en filial i Norge. Jeg vil også undersøke om det utgjør noen forskjell om oppdraget gjelder en norsk eller utenlandsk eiendom. Forholdet til tjenestereglene i EØS-avtalen vil også bli behandlet her.

2 EØS-rettslig regulering av eiendomsmeglingstjenester

2.0 Innledning

Jeg vil i det følgende se nærmere på eiendomsmeglingstjenesters stilling innenfor EØS-retten. Innledningsvis vil jeg kort undersøke hva slags EØS-regler som er gjeldende for eiendomsmegling på det nåværende tidspunkt, og deretter hvorvidt eiendomsmeglingstjenester faller innenfor rekkevidden til det nye Tjenestedirektivet.

2.1 EØS-retten og eiendomsmeglingstjenester

Innenfor EF-retten, og dermed også EØS-retten, har det lenge eksistert regulering av eiendomsmeglingstjenester. Allerede i 1967 kom Rådsdirektiv 67/43/EØF om gjennomførelse av etableringsfrihet og fri utveksling av tjenesteytelser for selvstendig virksomhet innenfor ”1. »ejendomshandel og -administration (undtagen 640)» (ex CITI-gruppe 640) 2. »visse tjenesteydelser for erhvervslivet» (CITI-gruppe 839)”.²¹ Direktivets fortale omtaler at direktivet skal fremme opphevelsen av enhver nasjonalitetsbegrunnet forskjellsbehandling vedrørende adgangen til etablering og utveksling av tjenesteytelser

²¹ Dansk språkversjon

innenfor eiendomshandel og –administrasjon. Art. 2 nr. 2 definerer denne gruppen til å omhandle alle former for eiendomshandel og- administrasjon som utøves av personer eller selskaper som får sin inntekt

” - enten ved kjøb, salg, utleining, bortforpaktning eller administration

- af fast ejendom med eller uden bygninger og navnlig af lokaler til industriel, handels- eller anden erhvervsmæssig brug og til beboelse

- eller af rettigheder vedrørende disse formuegoder,
- eller ved **virksomhed som sagkyndig eller formidler i forbindelse med forretninger vedrørende disse formuegoder eller rettigheder.**” (min utheving)

Eiendomsmeglingstjenester omfattes således av de EØS-rettslige prinsippene om fri etableringsrett og fri bevegelse for tjenester.

I de forenede sakene *López Brea og Hidalgo Palacios*²² dreide det seg om to spanske statsborgere som hadde bopel i Spania, som etablerte seg som eiendomsmeglere i Alicante uten å inneha de nødvendige kvalifikasjoner og autorisasjoner. Siden det dreide seg om interne forhold uten grenseoverskridende elementer²³, foretok EFD prejudisielt en undersøkelse av hvorvidt det dreide seg om bestemmelser om en harmonisering som også finner anvendelse på rent nasjonale anliggender.²⁴ Domstolen kom her fram til at direktiv 67/43 ikke er til hinder for nasjonale bestemmelser om at visse former for virksomheten innenfor eiendomshandel og –administrasjon er forbeholdt personer som utøver det lovregulerte yrket som eiendomsmegler.²⁵

I *Aguirre Borellsaken*²⁶ ble eiendomsmegling vurdert i forhold til EF-traktatens daværende art. 52 og 57, nåværende EFT art. 43 (EØS 31) og 47. Det dreide seg også om en straffesak der Aguirre Borell m.fl. var tiltalt for rettstridig utøvelse av eiendomsmegleryrket. Her kom Domstolen frem til at heller ikke EF-traktatens bestemmelser om fri etableringsrett er til hinder for at en medlemsstat gjør det straffbart at en statsborger fra en annen medlemsstat utøver et lovregulert erverv, såfremt

²² Forenede saker C-330/90 og C-331/90 Straffesaker mot Angel López Brea og Carlos Hidalgo Palacios

²³ Se nærmere om dette under punkt 4.4

²⁴ Premiss 10.

²⁵ Premiss 16

²⁶ Sak C-104/91 Colegio oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliara mot J.L. Aguirre Borell m.fl.

vedkommende ikke oppfyller de betingelsene som kreves etter mottagerstatens lovgivning.²⁷ En medlemsstat har også rett til, så lenge vilkårene for å utøve et yrke ikke er harmonisert, å fritt fastsette de kunnskaper og kvalifikasjoner som oppfattes som nødvendige for å utøve det aktuelle yrket, og kreve dokumentasjon på at vedkommende yrkesutøver innehar slike kvalifikasjoner.²⁸

2.2 Faller eiendomsmeglingstjenester innenfor direktivets rekkevidde?

2.2.0 Innledning

I fortalen til EUs tjenstedirektiv finner vi i punkt 33 finner vi at direktivet også omfatter tjenester som ytes til både næringsliv og forbrukere, eksempelvis juridiske tjenester eller økonomisk rådgivning og

”tjenester vedrørende fast eiendom som eiendomsmegling(..)”.

Dette skulle tyde på at eiendomsmeglingsvirksomhet faller inn under direktivets rekkevidde. Likevel har Kredittilsynet kommet med en uttalelse om at Tjenstedirektivet ikke kan anses å omfatte eiendomsmeglingstjenester slik de er definert etter norske forhold. Dette vil bli drøftet nærmere i det følgende.

2.2.1 Tjenstedirektivets relevante unntak

I henhold til Tjenstedirektivet finnes det en rekke tjenester som faller utenfor dets rekkevidde. Gjennom direktivets art. 2 nr. 2 litra b blir finansielle tjenester som bank-, kreditt-, forsikrings- og gjenforsikringstjenester unntatt fra reglene om fri flyt av tjenester. Også tjenester som omfatter yrkes- eller personlige pensjoner, verdipapir, investering, fond, betaling, investeringsrådgivning, herunder tjenestene som er på listen i vedlegg I til

²⁷ Premiss 20

²⁸ Premiss 7, jmf. sak C-340/89, Vlassopoulou mot Ministerium für Justiz Bundes-und Europaangelegenheiten Baden-Wurttemberg, premiss 9

europaparlamentets- og rådsdirektiv 2006/48/EF. (Se nærmere om dette under i 2.2.3.) er ekskludert fra direktivets anvendelsesområde.

Bakgrunnen fra unntaket for finansielle tjenester er at slike virksomheter allerede er underlagt særlige deler av Fellesskapets regelverk, som i likhet med direktivet har som formål å oppnå et reelt indre marked for tjenester, jmf. Tjenstedirektivets fortale punkt 18.

I medhold av direktivets art. 2 nr. 2 litra l er også tjenester som blir tilbudt av notarius og fogder som er oppnevnt av regjeringen ved en offisiell handling unntatt fra direktivet. Dette gjenspeiles i reglene om unntak fra friheten til å yte tjenester. I medhold av art. 17 nr. 12 kommer art. 16 om frihet til å yte tjenester ikke til anvendelse på handlinger som etter loven krever at det benyttes en notar.

2.2.2 Kredittilsynets uttalelse av 24.08.07

I et notat til Finansdepartementet datert 24.august 2007 har Kredittilsynet foretatt en vurdering av hvorvidt EUs tjenstedirektiv vil medføre behov for endring i eiendomsmeglerregelverket i norsk rett, når direktivet får virkning i EU- og EØS-land fra 1.januar 2010. Dette skjedde på anmodning av Departementet i brev av 13.02.07.²⁹

Kredittilsynet anfører i notatet at eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge er vesentlig forskjellig fra det som kalles eiendomsmegling ("estate agency") i Europa, jmf. notatets punkt 3.2. Et vesentlig moment i dette argumentet er at eiendomsmeglingsforetak i Norge ikke bare utfører salgsarbeidet ved en eiendomsoverdragelse, men også gjennomfører det økonomiske oppgjøret mellom kjøper og selger, ved at kjøperen eller kjøperens finansforbindelse/långiver betaler hele kjøpesummen til meglerforetakets bankkonto.³⁰

Dette skiller seg i følge Kredittilsynet vesentlig fra andre land innenfor EØS-området, da det i de fleste andre stater er offentlig oppnevnte notarer som er ansvarlige for å gjennomføre det økonomiske oppgjøret ved eiendomsoverdragelser. Slike notater er offentlig oppnevnte og underlagte statlig kontroll. De er ikke offentlige tjenestemenn, men det stilles krav til deres objektivitet og uavhengighet gjennom statlig lovgivning. I tillegg til

²⁹ Notat til Finansdepartementet: s.1

³⁰ Notat til Finansdepartementet: s. 2

å være ansvarlig for det økonomiske oppgjøret er også notarene de som innhenter opplysninger om eiendommene, undersøker om det er mulig å gjennomføre en overdragelse, informerer om offentlige bestemmelser og reguleringer knyttet til eiendommen og bistår partene i utforming av kontrakten.³¹

Et annet særtrekk ved norsk eiendomsmeglingsmegler i forhold til ”estate agents” innenfor fellesskapsretten er at en norsk megler innehar rollen som mellommann mellom kjøper og selger, jmf. Eiendomsmeglingslovens § 1-2, 2.ledd. Megleren har dermed omsorgsplikt for begge parter i overdragelsen. Kredittilsynet oppfatter direktivets betegnelse ”estate agents” som partsrepresentanter i eiendomsoverdragelser for en oppdragsgiver som er enten kjøper eller selger.³²

Kredittilsynet hevder også at det ikke er vanlig andre steder i Europa at det offentlige fører tilsyn med eiendomsmegling i samme grad som med finansielle tjenester. Tilsynet påpeker dessuten at ingen andre av de europeiske statene har såpass strenge krav til utdanning av eiendomsmeglere som tilfelle er i Norge.³³

Ved vurderingen av hvorvidt Tjenestedirektivet kommer til anvendelse på eiendomsmeglingstjenesten, finner Kredittilsynet at direktivet ikke kan anvendes på en hensiktsmessig måte i Norge, da de tjenester som norske eiendomsmeglere yter sammenfaller med notariale ytelser i andre land. I følge tilsynet må hensynet til økonomisk sikkerhet på et område som har stor betydning for både forbrukere og andre tjenestemottakere medføre at vesentlige oppgaver innenfor eiendomsmegling ikke berøres av Fellesskapsretten.³⁴

Kredittilsynet konkluderer således med at EUs tjenestedirektiv ikke kommer til anvendelse innenfor eiendomsmeglingstjenester, da den særnorske reguleringen av eiendomsmeglingstjenester omfatter tjenester som betjenes av notarer i andre europeiske land, og dermed er unntatt fra direktivet.

³¹ Notat til Finansdepartementet: s. 3

³² Notat til Finansdepartementet: s. 4

³³ Notat til Finansdepartementet: s. 5

³⁴ Notat til Finansdepartementet: s. 5

2.2.3 Vurdering av Kredittilsynets uttalelse

I det tilfelle at Kredittilsynets notat til Finansdepartementet baserer seg på en korrekt vurdering av Tjenstedirektivet, vil det medføre at direktivet ikke får anvendelse innenfor eiendomsmeglingstjenester. Det kan dog stilles spørsmålstegn ved om norske domstoler eller evt. EFTA-domstolen ville gi en slik rettsanvendelse medhold hvis denne problemstillingen skulle bli behandlet for en domstol.

I henhold til EU-kommisjonens ”Handbook on Implementation of the Services Directive” er grunnregelen at alle tjenester faller inn under Tjenstedirektivet med mindre de er eksplisitt unntatt. Tjenestebegrepet er gitt en vid betydning i direktivet, og Kommisjonen nevner at aktiviteter utført av lovregulerte profesjoner, eksempelvis juridiske og fiskale rådgivere, dekkes av Tjenstedirektivet.³⁵ Denne håndboken er utarbeidet av Kommisjonen, men er ikke noen formell rettskilde innenfor EØS-retten.³⁶

Det er åpenbart at deler av det som betegnes som notarvirksomhet i andre europeiske land, faller inn under eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge. Med unntak fra tinglysning utfører de norske eiendomsmeglerne de oppgavene som ytes av notarer i andre medlemsstater. De har offentlig godkjenning, de bistår i det økonomiske oppgjøret mellom partene, og de er underlagt et krav om objektivitet, og en opplysningsplikt overfor både kjøper og selger. Siden Tjenstedirektivets art. 17 nr. 12 bestemmer at handlinger som etter loven krever at det benyttes notar ikke faller inn under direktivets regler om frihet til å yte tjenester (jmf. art. 16) er dette et vesentlig argument for at den norske eiendomsmeglingsloven unntas fra direktivet. Spesielt tatt i betraktning at de ”handling der det benyttes notar” i utstrakt grad utføres av eiendomsmeglere i Norge. Jeg må derfor si meg enig i Kredittilsynets vurdering av at Tjenstedirektivet i dette perspektivet ikke kan anvendes på eiendomsmeglingstjenester på en hensiktsmessig måte.³⁷

Et punkt som likevel svekker Kredittilsynets konklusjon noe er at tilsynet selv har praktisert en streng fortolkning av eiendomsmeglerbegrepet, jmf. Notat til Finansdepartementet.³⁸ Selv tjenesteytere som fremstår som partsrepresentant for enten

³⁵ Handbook on Implementation of the Services Directive: s. 9-10

³⁶ Handbook on Implementation of the Services Directive: s.6

³⁷ Notat til Finansdepartementet s. 5

³⁸ Notat til Finansdepartementet, 3.2 s. 4-5.

selger eller kjøper ansees som eiendomsmeglere i det tilfelle at tjenesten innebærer ”å bringe partene sammen”, jmf. NOU 1987:14 s. 50. Det er i denne definisjonen ikke lagt til grunn at den aktuelle tjenesten må inneholde utarbeidelse av kontrakt, oppgjør eller tinglysning mellom partene. En slik definisjon av meglerbegrepet grenser nært opp mot partrepresentasjon og agenttjeneste. Slik virksomhet kan ikke på noen måte kategoriseres som finansiell tjeneste eller notarial tjeneste, og kan således ikke unntas fra Tjenstedirektivets rekkevidde. Selv om det påpekes at det grensdragningen mellom eiendomsmegling og agentvirksomhet eventuelt bør justeres i norsk rett³⁹ er det uheldig at Kredittilsynet har lagt en annen, og betydelig snevrere, fortolkning av begrepet eiendomsmegling til grunn i sin vurdering av hvorvidt Tjenstedirektivet berører norsk rett i spørsmål om eiendomsmegling, enn den tolkningen tilsynet bruker i sin praksis.

Jeg deler i utgangspunktet Kredittilsynets syn på at eiendomsmegling etter norsk rett ikke samsvarer med eiendomsmeglingstjenester i andre EØS-stater. Det faktum at eiendomsmeglere utøver virksomhet som kan forveksles med notarvirksomhet, og at slik virksomhet er eksplisitt unntatt fra direktivet tyder på at eiendomsmeglingstjenester ikke rammes av Tjenstedirektivets rekkevidde. Det er likevel flere aspekter ved Kredittilsynets notat som er noe uklare, og som EFTAs overvåkningsorgan (ESA) muligens vil reagere på, og være uenige i. Av Ot.prp. 11 (2006-2007) framkommer det at ESA i forbindelse med gjennomføring av direktivene 89/48 EØF og 92/51 EØF uttalte at reglene om gjensidig godkjenning av yrkeskvalifikasjoner ikke var tilfredsstillende gjennomført i forhold til lovgivningen om eiendomsmeglere i norsk rett. Dette viser at i enkelte tilfeller kan ESAs oppfatning av hva som omfattes av EØS-regelverket avvike fra norske myndigheters, og at de ved en tidligere anledning har framført kritikk på området for eiendomsmeglingstjenester kan tyde på at det er en uenighet om rettstilstanden på dette området.⁴⁰ Kredittilsynets notat til Finansdepartementet er ikke juridisk bindende, og det vil derfor være opp til domstolene å gi tilsynets tolkning medhold eller ikke i en eventuell rettslig behandling av dette temaet.

³⁹ Notat til Finansdepartementet: s. 6

⁴⁰ Ot.prp. 11 (2006-2007): s. 67-68

3 Kvalifikasjonskrav til eiendomsめglere

3.0 Innledning

I norsk rett stilles det krav til eiendomsめglere gjennom lovregulering. Eiendomsめglingslovens kapittel 4 omhandler kvalifikasjonskrav, og hvilken spesifikk kompetanse som kreves for å kunne benytte seg av tittelen som eiendomsめgler.

Begrunnelsen for at det stilles lovfastsatte konsesjonsvilkår til personer som ønsker å praktisere eiendomsめglingstjenester ligger i hensynet til at meglingsvirksomheten skal skje på en betryggende måte, samt at ukyndige og useriøse aktører skal avskjæres fra å operere på markedet.⁴¹

Formålet er dessuten, i henhold til lov om eiendomsめgling av 29.06.07 nr. 73, å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, og tilrettelegge for at partene i en eiendomsoverdragelse får uhildet bistand, jmf. § 1-1. I NOU 2006:1 s. 23 vises det til at

”svært mange mennesker kommer i kontakt med en eiendomsめgler i løpet av livet og at det ofte dreier seg om store økonomiske, men også ikke-økonomiske verdier”.

Utvalget mener derfor at det bør legges til rette for at eiendomsめgling kan utøves slik at publikum får de tjenester de har behov for, særlig forbrukere.

”Det overordnende formålet med loven[bør] fremdeles være å sikre partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på hans handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel”. (NOU 2006:1 s. 25).

⁴¹ NOU 2006: 1, s.23.

Samtidig peker utvalget på at eiendomsmeglingen innenfor rammene for lovens formål må være effektiv. 2007-loven stiller flere krav til eiendomsmeglere og drift av eiendomsmeglerforetak enn forgjengeren, lov av 16.06 1989 nr. 53.

3.1 Det norske regelverket og EØS-retten

Eiendomsmeglingslovens § 4-1, 1.ledd oppstiller kravene om at den som er fagansvarlig (jmf. § 2-9, 2.ledd) eller ansvarlig megler (jmf. § 6-2) må ha eiendomsmeglerbrev i henhold til § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse fra Kredittilsynet etter § 4-3. Medhjelper til ansvarlig megler må ha bestått eksamen som nevnt i § 4-4, jmf. 2.ledd.

Utstedelse av eiendomsmeglerbrev er betinget av oppfyllelse av spesifikke kriterier. I § 4-2 (1) heter det at

”Eiendomsmeglerbrev utstedes av Kredittilsynet til personer som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
3. har minst to års praktisk erfaring etter å bestått eiendomsmeglereksamen,
4. er myndig,
5. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.”

Søkeren må dessuten i henhold til 2. ledd fremlegge politiattest,

I henhold til paragrafens 4.ledd kan departementet i forskrift fastsette bestemmelser om godkjenning av søkere fra andre land. I forskrift om eiendomsmegling skilles det mellom utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre EØS-stater og søkere med yrkeskvalifikasjoner fra stater utenfor EØS.

I EØS-retten framgår det av dommen i *Aguirre Borellsaken*⁴² at en medlemsstat har rett til, så lenge vilkårene for å utøve et yrke ikke er harmonisert, å fritt fastsette de kunnskaper og kvalifikasjoner som oppfattes som nødvendige for å utøve det aktuelle yrket, og kreve dokumentasjon på at vedkommende yrkesutøver innehar slike kvalifikasjoner.⁴³ I denne saken dreide avgjørelsen seg om eiendomsmeglingsvirksomhet, så det er utvilsomt at en medlemsstat har rett til å stille kvalifikasjonskrav til ytere av eiendomsmeglingstjenester.

Prinsippet om ikke-diskriminering innenfor den frie etableringsretten, det vil si forbud mot å forskjellsbehandle på bakgrunn av nasjonalitet, har blitt behandlet av EF-domstolen i mange tilfeller, også med tanke på godkjenning av kvalifikasjoner oppnådd i andre medlemsstater. Det mest sentrale prinsippet ble formulert *Thieffrysaken*⁴⁴. En belgisk advokat var innehaver av et belgisk diplom som ble anerkjent av et fransk universitet som en tilsvarende kvalifikasjon til et fransk diplom, men ble på tross av dette nektet å praktisere som advokat på grunn av at han ikke hadde franske papirer. EFD konkluderte i denne situasjonen med at når en statsborger fra en av medlemsstatene ønsker å utøve en profesjonell aktivitet, slik som advokatvirksomhet, i en annen medlemsstat, og har oppnådd en kvalifikasjon i sitt opprinnelsesland som er anerkjent som en lik kvalifikasjon av en kompetent myndighet under den andre medlemsstatens lovgivning, så vil det være en restriksjon på etableringsretten å kreve at han innehar et nasjonalt diplom. EF-domstolen konkluderte med at det må foretas en objektiv undersøkelse av de kvalifikasjonene og kunnskapene som foreligger,⁴⁵ men medlemsstatene har rett til å regulere spesielle yrkers organisering, kvalifikasjoner, yrkesetikk, tilsyn og ansvar.⁴⁶

Domstolen har også tatt stilling til tilfeller hvor innenlandsk og utenlandske kvalifikasjoner bare er delvis sammenfallende. I avgjørelsen *Vlassopoulou*⁴⁷ dreide det seg om en gresk advokat som hadde fullført doktorgrad og praktisert i Tyskland, men som ble nektet tittelen

⁴² Sak C-104/91 Colegio oficial de Agentes de la Propriedad Inmobiliara mot J.L.Aguirre Borell m.fl.

⁴³ Premiss 7, jmf. sak C-340/89, *Vlassopoulou* mot Ministerium für Justiz Bundes-und Europaangelegenheiten Baden-Wurttemberg, premiss 9

⁴⁴ Sak 71/76 *Thieffry v. Conseil de l'Ordre des Avocats à la Cour de Paris* (Case 71/76) [1977] ECR 765, Court of Justice of the European Communities

⁴⁵ EØS-rett (2004): s.335

⁴⁶ European Union Law(2006): s. 716.

⁴⁷ Sak 340/89 *Vlassopoulou v. Ministerium für Justiz Bundes-und Europaangelegenheiten Baden-Wurttemberg*

som Rechtsanwalt(tysk advokat) på grunn av manglende tysk statseksamen.⁴⁸ Domstolen uttalte da i dommens premiss 16 at medlemsstaten som mottar en yrkesutøver til et regulert yrke må ta i betraktning de kvalifikasjonsbevis som vedkommende har oppnådd for å utøve det samme yrke i en annen medlemsstat ved å sammenligne spesialkunnskapen og kompetansen som er oppnådd. Hvis de er sammenfallende med det de nasjonale reglene krever, må medlemsstaten anerkjenne det utenlandske kvalifikasjonsbeviset som samsvarende med sine egne regler. Men medlemsstaten har også rett til å be yrkesutøveren om å vise at han eller hun har oppnådd den kompetansen som mangler, dersom de to kvalifikasjonsbevisene ikke samsvarer fullt ut.⁴⁹

Av sekundærlovgivning har en viktig utvikling i forhold til anerkjennelse av kompetanse og kvalifikasjoner på tvers av landegrensene vært gjennomføringen av anerkjennelse av Europaparlaments- og rådsdirektiv 2005/36 EF av 7. september 2005 om godkjenning av faglige kvalifikasjoner, som samler flere tidligere bestemmelser under en paraply.⁵⁰ Hovedbestemmelsen i direktivet er art. 4 (1) som uttrykkelig bestemmer vertsstatens godkjenning av yrkeskvalifikasjoner tillater at en statsborger i en medlemsstat som har kvalifikasjoner fra utlandet får adgang til vertsstatens marked på lik linje med medlemsstatens egne statsborgere.

Anerkjennelse skjer likevel ikke automatisk⁵¹ - dersom adgang til eller utøvelse av et lovregulert yrke er betinget av at utøveren innehar særlige yrkeskvalifikasjoner, skal vedkommende myndighet tillate adgang til eller utøvelsen av yrket på samme vilkår som gjelder for deres egne borgere, for søkere som innehar kompetanseattest eller kvalifikasjonsbevis som kreves i en annen medlemsstat for å få adgang til eller kunne utøve det aktuelle yrket i den medlemsstaten hvor utdanningen eller relevant praksis er gjennomført, jmf. art. 13.

Det er således ikke brudd på EØS-retten å stille spesielle krav til utøveren av et lovregulert yrke som eiendomsmeglingsvirksomhet, så lenge man er villig til å anerkjenne

⁴⁸ EØS-rett (2004): s. 336, European Union Law (2006): s.716

⁴⁹ Premiss 19

⁵⁰ European Union Law (2006): s. 719

⁵¹ European Union Law (2006): s. 720

tilsvarende kvalifikasjoner som er oppnådd i andre medlemsstater. Reglene i Yrkeskvalifikasjonsdirektivets art. 13 (1) er inkorporert i det norske regelverket gjennom bestemmelsen i Eiendomsmeglingsforskriftens § 4-5, som omhandler søkere av eiendomsmeglerbrev med yrkeskvalifikasjoner fra andre EØS-stater. Søkere som har slike kvalifikasjoner skal gis eiendomsmeglerbrev hvis vedkommende har diplom som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat som nevnt i EØS-regler som svarer til Yrkeskvalifikasjonsdirektivet art. 13 nr. 1.

Et annet alternativ er at søkeren har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti år i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert, og har kvalifikasjonsbevis fra en annen EØS-stat, jmf. Yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 13 nr. 2

Hvis ett av disse vilkårene er oppfylt er det i tillegg et kumulativt kriterium at vedkommende søker må oppfylle vilkårene i eiendomsmeglingslovens § 4-2, 1.ledd nr. 1,4 og 5, som stiller som betingelse at vedkommende må være ansett som egnet for å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, må være myndig, og i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Dersom søkerens utdanning er mer enn ett år kortere enn det som kreves i medhold av eml. § 4-2, 1.ledd nr. 2 kan Kredittilsynet kreve at søkeren dokumenterer yrkeserfaring i samsvar med Yrkeskvalifikasjonsdirektivet, jmf. forskriftens § 4-5 (2).

Ved det tilfelle at søkerens utdanning avviker vesentlig fra kravene som er fastsatt for å få eiendomsmeglerbrev, eller eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten og ulikheten gjelder forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge og er vesentlig forskjellig fra det diplom eller kvalifikasjonsbevis som søkeren innehar, skal Kredittilsynet kreve at søkeren avlegger en egnethetstest, jmf. forskriftens § 4-5 (3). Før tilsynet gjør dette skal det undersøkes om den vesentlige forskjellen i utdanning dekkes av søkerens yrkeserfaring, jmf. § 4-5 (4). Disse bestemmelsene samsvarer med de retningslinjene som EFD definerte i *Thieffry-* og *Vlassopoulosakene*, da vertsmedlemsstaten har rett til å be en yrkesutøver om å bevise kompetanse hvis kvalifikasjonsbevis ikke samsvarer.

For søkere som har yrkeskvalifikasjoner fra stater utenfor EØS kreves det i henhold til forskriftens § 4 -6 en egnethetsprøve, i tillegg til at søkerne må oppfylle vilkårene i eml. § 4-2, 1.ledd nr. 1,4 og 5.

Kredittilsynet kan også gi tillatelse til å være fagansvarlig eller ansvarlig megler i et megleforetak til personer som har bestått norsk juridisk embetseksamen, jmf. eiendomsmeglingslovens § 4-3. For at slik tillatelse skal kunne innvilges må han eller hun anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, ha minst to års praktisk erfaring etter bestått juridisk embetseksamen, være myndig og være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, jmf. 1.ledd. Søkeren må også framlegge politiattest, jmf. 2.ledd.

Kredittilsynet kan i henhold til § 4-3, 4.ledd godta juridisk eksamen fra utlandet etter reglene i domstollovens § 241. Domstollovens bestemmelse stiller som betingelse for at en juridisk embetseksamen i utlandet skal godkjennes i Norge at vedkommende må inneha tilstrekkelige kunnskaper i norsk rett.

Av medhjelpere til den ansvarlige megleren, kreves det at vedkommende må ha bestått eksamen som er godkjent av departementet, jmf. 4-4, 1.ledd. Medhjelpere som arbeider med oppgjør må bestå en særskilt eksamen knytte til gjennomføring av dett, jmf. 2.ledd. Disse kravene til formelle kvalifikasjoner hos den ansvarlige meglerens medhjelpere har tidligere ikke vært gjeldende i loven fra 1989.

Den nye eiendomsmeglingsloven medfører også endringer i forhold til retten til å benytte seg av titler, jmf. lovens § 4-5. Som tidligere kan tittelen ”eiendomsmegler” kun benyttes av en person som er innehaver av eiendomsmeglerbrev, jmf. 1.ledd.⁵²Tittelen ”megler” kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3 eller advokater som har rett til å drive eiendomsmegling. Tittelen ”statsautorisert eiendomsmegler⁵³” er ikke lenger tillatt å benytte, jmf. § 4-5, 4.ledd.

Personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3, samt medhjelpere etter § 4-4, og utøver eiendomsmeglingsvirksomhet er pålagt å gjennomgå etterutdanning i henhold til de reglene som blir fastsatt i forskrift, jmf. § 4-6.

⁵² Se tidligere eiendomsmeglerlov av 16.juni 1989 nr. 53. § 2-3 (4)

⁵³ Se tidligere eiendomsmeglingslov § 2-3 (4)

3.2 Medfører Tjenstedirektivet endringer?

Tjenstedirektivet uttrykker sin stilling i forhold til andre felleskapsrettsakter i art. 3 nr. 1. Det nevnes der at ved en eventuell konflikt med bestemmelsene i en annen felleskapsrettsakt som omhandler særlige sider av tilgang til eller utøvelse av en tjenestevirksomhet på bestemte sektorer eller for bestemte yrker, skal reglene i de andre felleskapsrettsaktene gjelde og komme til anvendelse på de berørte sektorene eller yrkene. Blant disse rettsaktene er Europaparlaments- og rådsdirektiv 2005/36/EF (Yrkeskvalifikasjonsdirektivet), jmf. alternativ d. Da dette innebærer at Yrkeskvalifikasjonsdirektivet har forrang framfor Tjenstedirektivet, betyr det at det ikke skjer noen endring i rettstilstanden i forhold til anerkjennelse av kvalifikasjonsbevis innen EØS-området.

4 Krav til innretning av virksomheten

4.0 Innledning

De sentrale prinsippene som styrer det juridiske rammeverket for fri etableringsrett og fri bevegelse av tjenester finnes i EF-traktaten, og er utviklet gjennom EF-domstolens rettspraksis. Det har også vært viktige tillegg gjennom sekundær lovgivning innenfor felt som forsikring, finansielle tjenester, telekommunikasjon og kringkasting.⁵⁴

EØS-avtalens del III kapittel 2 inneholder hovedreglene for fri etableringsrett. EØS-avtalens art. 31, tilsvarende EF-traktatens art. 43, forbyr restriksjoner som hindrer statsborgere fra en medlemsstat i EU eller EFTA å fritt kunne etablere seg på en annen medlemsstats territorium. Dette gjelder også restriksjoner i adgangen til å etablere agenturer, filialer eller datterselskaper. Reglene omfatter derfor alle juridiske personer som

⁵⁴ Craig and de Burca (2003)s. 765

søker å etablere seg i en annen medlemsstat, både primære etableringer der en selvstendig næringsdrivende eller et selskap flytter virksomheten sin til en annen medlemsstat, og sekundære etableringer som innebærer at tjenesteyteren starter opp en annen base (for eksempel et kontor) i etableringsstaten.⁵⁵ Artikkelens 2. ledd presiserer nærmere at

”Etableringsadgangen skal omfatte adgang til å starte og utøve selvstendig næringsvirksomhet og til å opprette og lede foretak (...), på de vilkår som lovgivningen i etableringsstaten fastsetter for egne borgere, med forbehold for bestemmelsene i kapitlet om kapital.”

Artikkel 34 i EØS-avtalen likestiller selskaper som er opprettet i tråd med lovgivningen i en EØS-stat med fysiske personer som er statsborgere innenfor EØS. Etableringsretten gjelder således likt både for fysiske og juridiske personer.

I henhold til art. 6 i EØS-avtalen og art. 3 i ODA-avtalen⁵⁶ skal gjennomføringen og anvendelsen av bestemmelsene i avtalen tolkes i overensstemmelse med eksisterende rettspraksis fra EF-domstolen (EFD) så langt bestemmelsene er i sitt materielle innhold er identiske med EF-traktaten. Da EØS-avtalens regler samsvarer med EF-traktatens bestemmelser er det naturlig å se hen til EFD-praksis i spørsmål om fri etableringsrett.

I EU/EØS-retten er det særlig to prinsipper som har vært grunnleggende i tolkingen av fellesskapsretten. Dette er prinsippene om *ikke-diskriminering*⁵⁷ og *proporsjonalitet*^{58, 59}. Ikke-diskrimineringsprinsippet er generelt forankret i EØS-avtalen art. 4, som forbyr ”enhver forskjellsbehandling på grunnlag av nasjonalitet” innenfor EØS-avtalens virkeområde. Det finnes også særskilte bestemmelser som forbyr diskriminering på grunnlag av nasjonalitet (for fysiske personer) eller lokalisering av hovedadministrasjon eller hovedvirksomhet (for juridiske personer). Eksempel på dette er innenfor

⁵⁵ Barnard (2007)s, 311

⁵⁶ Avtale mellom EFTA-statene om opprettelse av et overvåkningsorgan og en domstol (ODA)

⁵⁷ Se EFD-praksis i for eksempel Sak 120/78 Rewe-Zentral mot Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (Cassis de Dijon), Sak 439/99 Kommisjonen mot Italia (Varemessedommen) og Sak C-55/94 Reinhard Gebhard mot Consiglio dell’Ordine degli Avvocati e Procuratori di Milano

⁵⁸ Sak C-448/98 Straffesak mot Guimont

⁵⁹ EØS-rett (2004)s. 263

etableringssektoren art. 31, 2.ledd⁶⁰ som gir selvstendig næringsdrivende rett til å etablere seg i en annen EØS-stat

”på de vilkår som lovgivningen i etableringsstaten fastsetter for egne borgere”.

Proporsjonalitetsprinsippet, som krever at det skal være forholdsmessighet mellom de mål man ønsker og oppnå og de midler man tar i bruk for å gjennomføre målsettingene, er utviklet gjennom EF-domstolens praksis.⁶¹

Lov om eiendomsmeglings kapittel 2 omhandler administrative og organisatoriske krav til personer og foretak som ønsker å drive med eiendomsmegling i Norge. I det følgende vil jeg først ta for meg de norske reglene om krav til innretning av eiendomsmeglingsvirksomhet, og hvordan disse samsvarer med EØS-rettens regler om fri etableringsrett. Videre vil jeg se om Tjenestedirektivet innebærer noen endringer i forholdet mellom norsk rett og EØS-retten.

4.1 De norske reglene om krav til virksomheten i forhold til EØS-reglene

4.1.1 Godkjennelsesordning

I henhold til § 2-1 (1) kan eiendomsmegling mot godtgjørelse kun drives av eiendomsmeglerforetak, dvs. foretak som har tillatelse til dette fra Kredittilsynet, jmf. lovens § 2-3, 1. ledd (se under) jmf. nr. 1, eller i medhold av norsk advokatbevilling såfremt advokaten stiller sikkerhet etter domstolsloven⁶² § 222⁶³, jmf. nr. 2. Denne bestemmelsen er en videreføring av den tidligere eiendomsmeglingslovens⁶⁴ § 1-2, men

⁶⁰ Art. 34 gir tilsvarende rettigheter for selskaper

⁶¹ *EØS-rett* (2004) s. 268

⁶² Lov om domstolene av 13. august 1915 nr. 5.

⁶³ § 222, 1. ledd stiller krav om at ”Den som vil utøve advokatvirksomhet i eget navn skal stille sikkerhet. Sikkerheten hefter for erstatningsansvar vedkommende kan pådra seg under utøvelsen av advokatvirksomheten.”

⁶⁴ Lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53.

1989-lovens bruk av ordet ”bevilling” har blitt erstattet av ”tillatelse” i den nye loven. En endring i den nye loven er at den tidligere unntaksbestemmelsen i 1989-lovens § 1-2 (2) om at reglene ikke gjelder hvis eiendomsmeglingen skjer i enkelttilfelle i forbindelse med ivaretagelse av andre økonomiske anliggende for oppdragsgiveren er fjernet og erstattet med en bestemmelse om at departementet i forskrift kan fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet i henhold til domstolovens § 218, 2.ledd nr.1. (Eiendomsmeglingslovens § 2-1 (3)). Det kreves ikke tillatelse fra Kredittilsynet hvis banker forestår oppgjør som er nevnt i § 1-2 (2)⁶⁵, jmf. § 2-1 (2).

Begrunnelsen for at det kun er den som oppfyller lovfastsatte konsesjonsvilkår som kan drive eiendomsmegling ligger i hensynet til at meglingsvirksomheten skal skje på en betryggende måte, samt at ukyndige og useriøse aktører skal avskjæres fra å operere på markedet.⁶⁶ Departementet viser også til at konsesjonsordningen sikrer ivaretagelse av enkelte grunnleggende hensyn, som partenes behov for uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler og samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel.⁶⁷ Eiendomsmeglingsloven av 2007 stiller flere krav til eiendomsmeglere og drift av eiendomsmeglerforetak enn forgjengeren fra 1989.

I henhold til eiendomsmeglingslovens § 2-3 (1) har Kredittilsynet konsesjonsmyndighet. Dette innebærer at tilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmegling til foretak som oppfyller de kumulative kravene i lovens §§ 2-4 til 2-9. Det kan stilles vilkår for tillatelsen, eksempelvis at kravet i § 2-10, om at foretaket eller advokaten må være tilsluttet klagenemndsordning, må være oppfylt. Kredittilsynet kan gi tillatelse til etablering av filial (jmf. § 2-2) dersom kravene til fast kontorsted i § 2-5, 2. ledd (se under) og fagansvarlig i § 2-9, 2.ledd, 3.punktum er oppfylt. Eiendomsmeglingslovens § 2-3, 3.ledd stiller også krav til hvilke opplysninger en søknad

⁶⁵ Dette omfatter omsetning av fast eiendom herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom (§ 1-2 (2)nr. 1), inngåelse og overdragelse av feste- og leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av forpaktingskontrakter (nr. 2), omsetning av borettslagandel, og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstokument med tilknyttet leierett eller boret til bolig eller annet areal i bebygget eiendom (nr. 3), omsetning av parter i selskap dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av fast eiendom (nr. 4) og omsetning av tidsparter (nr. 5).

⁶⁶ NOU 2006: 1, s.23.

⁶⁷ Ot.prp nr. 16 (2006-2007): s. 46

om tillatelse må inneholde for at tillatelse skal utstedes, men Kredittilsynet har også rett til å be om ytterligere opplysninger som er av betydning for behandling av søknaden.

Det er i nordisk forvaltningsrett tradisjon for at det kreves offentlig tillatelse til å drive spesielle virksomheter, som eiendomsmevlingsvirksomhet. Men det er utvilsomt at krav om en offentlig godkjenning eller konsesjon innebærer en restriksjon på EØS-avtalens friheter.⁶⁸ EFD bemerker dette i *den italienske vaktelskapssaken*⁶⁹ premiss 58 der det slås fast at

”Det følger av fast retspraksis at en national ordning, hvorefter en virksomhed med hjemsted i en anden medlemsstat kun må præstere visse tjenesteydelser i det pågældende land, hvis den har opnået en tilladelse hertil fra en administrativ myndighed, udgør en restriktion for den frie udveksling av tjenesteydelser.”⁷⁰

Domstolen uttaler videre i dommens premiss 60 at en slik restriksjon kun kan begrunnes i ”tvingende allmenne hensyn” og dessuten stå i rimelig forhold til det tilsiktede formålet.

Graver skiller mellom konsesjoner der antallet konsesjoner er begrenset og konsesjoner som gis til alle som oppfyller bestemte vilkår. Det sistnevnte betegnes som autorisasjons- eller godkjenningsordninger.⁷¹

Det finnes ingen uttrykkelige krav til medlemsstatenes prosedyrer for tildeling av konsesjoner eller andre offentlige tillatelser innenfor felleskapsrettens traktatverk. Men medlemsstatenes forvaltningsrett blir påvirket av generelle krav innenfor felleskapsretten, som følger av ikke-diskrimineringsprinsippet og proporsjonalitetsprinsippet. Som en konsekvens av dette, og også med tanke på effektivitetshensynet, må saksbehandlingen være åpen og kontrollerbar, og kjente og objektive kriterier må ligge til grunn for avgjørelsene.⁷²

I tillegg til kravene om likebehandling, gjennomsiktighet og upartiskhet, stilles det krav til forholdsmessighet, da godkjenningsordninger innebærer restriksjoner i forhold til

⁶⁸ Graver (2004)s. 224

⁶⁹ Sag C-465/05, Kommisjonen mod Den Italienske Republik

⁷⁰ Domstolen viser blant annet til Sag C-43/93 Vander Elst.

⁷¹ Graver (2004) s. 225

⁷² Graver (2004) s. 230

de fire friheter.⁷³ Domstolen har om dette uttalt i en sak mellom Frankrike og Kommisjonen at

”For så vidt angår en forudgående administrativ godkennelsesordning (...) har Domstolen allerede fastslået, at **den skal være forholdsmæssig ud fra det tilstræbte mål** (min utheving) på en sådan måte, at det samme mål ikke kan realiseres med mindre restriktive foranstaltninger, navnlig ved en ordning med etterfølgende anmeldelser(...) En sådan ordning skal bygge på objektive kriterier, der ikke er uttrykk for forskjellsbehandling og kendt på forhånd av de berørte virksomheder (...)”⁷⁴

Godkjennelsesordningen som er etablert for eiendomsmeglere i norsk rett inneholder i utgangspunktet objektive, kjente kriterier, da eiendomsmeglingslovens §§ 2-4 – 2-9 lister opp hvilke vilkår som må være oppfylt før Kredittilsynet kan gi tillatelse til å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet. Ordningen med tillatelse fra Kredittilsynet kan heller ikke sies å være uforholdsmessig, da eiendomsmegling i Norge dreier seg om store verdier, også for mange forbrukere, og dette bør tilsi at det stilles enkelte krav til tjenesteytere som driver slik virksomhet.

Spørsmålet blir da om det forekommer forskjellsbehandling på bakgrunn av nasjonalitet. Kravet om fast kontorsted er i så måte problematisk, og vil bli behandlet under.

4.1.2 Krav om tillatelse for å opprette filial i utlandet

Innledningsvis vil jeg bemerke at de problemstillingene som oppstår når et norsk eller utenlandsk eiendomsmeglerforetak ønsker å opprette filial i Norge vil bli behandlet under 5.2.

Eiendomsmeglingsloven oppstiller også krav om at et foretak eller en advokat som driver eiendomsmegling etter tillatelse gitt etter § 2-1 må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å opprette filial i Norge, jmf. Eiendomsmeglingslovens § 2-2 (1). Det kreves også at de som er innvilget tillatelse etter § 2-1 og ønsker å etablere filial eller datterselskap i utlandet

⁷³ Graver (2004) s. 233

⁷⁴ Sag C-483/99 Kommisjonen mod Den Franske Republik

må ha tillatelse fra Kredittilsynet for dette, jmf. § 2-2 (2). Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler for slike filialer/datterselskap.

EF-domstolen uttalte i *Daily Mail-saken*⁷⁵ at etableringsreglene i EFT art. 43 (EØS art. 31) innebar et forbud mot et selskaps hjemstats mulighet til å hindre selskapet i å etablere seg i en annen stat. Dette er i samsvar med plikten til å la arbeidere reise utenfor hjemstaten for å arbeide.⁷⁶ Dette ble bekreftet i *X AB og Y AB*⁷⁷ der Domstolen i premiss 26 uttalte om reglene i art. 43 at

”Selv om de etter deres ordlyd særlig skal sikre national behandling i modtagelsesmedlemsstaten, innebærer de **samtidig et forbud mot at opprindelsesstaten oppstiller hindringer** (min utheving) for at en af deres statsborgere etablerer sig i en anden medlemsstat, eller at et selskab, som er stiftet i overensstemmelse med dens lovgivning (...) gør det (...)”

Reglene i EFT art. 43 og 48(EØS art. 31 og 34)omfatter både primære og sekundære etableringer.⁷⁸ Det er derfor utvilsomt at reglene dekker norske eiendomsmeidlerforetak som ønsker å drive eiendomsmegling gjennom filial eller datterselskap i utlandet. Det er også utvilsomt at det at det er påkrevd en tillatelse fra norske myndigheter for å utøve tjenestevirksomhet i utlandet utgjør en hindring for en eventuell sekundær etablering utenfor Norges grenser.

I Ot.prp. 16 (2006-2007) s. 43 uttaler Finansdepartementet at:

” Etter departementets vurdering bør imidlertid en plikt til å kreve tillatelse for å opprette filial eller datterselskap i utlandet fremgå av loven. Etablering av virksomhet i utlandet reiser etter departementets oppfatning en rekke problemstillinger som tilsier at ikke slik etablering bør kunne skje uten særskilt tillatelse fra Kredittilsynet. Det foreslås derfor en bestemmelse om at foretak med

⁷⁵ Sag 81/87 Dronningen mot H.M. Treasury and Commissioners of Innland Revenue ex parte Daily Mail and General Trust PC

⁷⁶ EØS-rett (2004): s. 398. Barnard (2007): s. 311

⁷⁷ Sag C-200/98 X and Y AB mod Riksskatteverket,

⁷⁸ Barnard (2007): s. 332

tillatelse til å drive eiendomsmegling må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å etablere filial eller datterselskap i utlandet.”

Departementet har ikke vurdert bestemmelsen i forhold til Norges EØS-rettslige forpliktelser. Det er vanskelig å se at denne begrunnelsen kan finnes tilstrekkelig for å rettferdiggjøre en slik skranke mot den frie etableringsretten. Et meglingsforetaks filial eller datterselskap som var etablert i et annet EØS-land vil jo være underlagt reglene i sitt vertsland, og det synes dermed å være et uforholdsmessig inngrep i norske foretaks mulighet til å etablere en sekundær etablering innenfor EØS-området.

4.1.3 Krav om fast kontorsted

Et annet organisatorisk krav til foretak eller advokat som skal drive eiendomsmegling er at de må ha fast kontorsted i Norge, jmf. § 2-5, 1.ledd. Dette kravet gjelder også tilsvarende for etablering av filial, jmf. § 2-2. Det kan gjøres unntak fra regelen om fast kontorsted i de tilfeller hvor foretakets dokumenter angående oppdrag som omfattes av eiendomsmeglingsloven oppbevares på fast sted i Norge, på en ordnet og forsvarlig måte, og er tilgjengelig for innsyn av kontrollmyndighet.

I forarbeidene til eiendomsmeglingsloven påpekes det at kravet om å ha fast kontorsted i Norge må tolkes i lys av relevante forpliktelser som følger av EØS-avtalen og presumsjonsprinsippet som gjelder i norsk rett.⁷⁹ Spørsmålet blir derfor om kravet om fast kontorsted Norge medfører en direkte eller indirekte forskjellsbehandling av ytere av eiendomsmeglingstjenester.

I *den tyske forsikringssaken*⁸⁰ var problemstillingen at tysk rett krevde at alle som utøvde forsikringsvirksomhet i Tyskland måtte være etablert på tysk territorium, og være godkjent av den tyske staten. Kommisjonen argumenterte derfor med at reglene var et brudd på daværende EFT art. 59 og 60, som tilsvarer art. 49 og 50 nå (EØS art. 36 og 37). Domstolen uttalte i denne dommen at etableringsreglene i nåværende art. 49 og 50 ikke

⁷⁹ NOU 2006:1, s. 62

⁸⁰ Case 205/84 Commission v. Germany, gjengitt i Weatherhill (2007) s. 448 - 451

bare krever at all diskriminering på bakgrunn av nasjonalitet må avskaffes, men pålegger også avskaffelse av alle restriksjoner som blir pålagt en tjenesteyter fordi han eller hun er etablert i en annen medlemsstat enn tjenestemottakeren.⁸¹

EFD uttrykte at vilkår om at en forsikringsyter må være etablert i en annen medlemsstat og godkjent av en tilsynsmyndighet der, og underlagt tilsyn av denne må være etablert innenfor territoriet til staten hvor tjenesten ytes, og at han må skaffe seg en separat godkjenning fra denne staten, innebærer en restriksjon på friheten til å yte tjenester gjennom å øke kostnadene ved å yte slike tjenester, spesielt dersom forsikringsyteren bare operer i mottakerstaten en gang i mellom.⁸²

Deretter uttalte Domstolen at kravene kun kan bli sett på som kompatible med art. 59 og 60 hvis det dreier seg om et fagområde som har offentlig interesse som kan rettferdiggjøre restriksjoner på tjenestefriheten, og at offentlig interesse ikke allerede er beskyttet av lovgivningen i etableringsmedlemsstaten, og det samme resultatet kan oppnås ved hjelp av mindre inngripende tiltak.⁸³

I dette tilfellet pekte domstolen på at forsikringstjenester, som er et spesielt følsomt område i forhold til forbrukerbeskyttelse, da forbrukeren er involvert, ikke bare som forsikringspolisinnhaver, men også som forsikret person, jmf. premiss 30. Forsikringstjenester berører også store deler av befolkningen., jmf. premiss 31, og forsikringssektorens spesielle karakter er bakgrunnen for at alle medlemsstatene har innført obligatoriske regler for forsikringsbransjen, både med henblikk på dens finansielle stilling, og de betingelsene som bransjen benytter seg av, jmf. Premiss 32. Domstolen konkluderte derfor med at det i forbindelse med ytelse av forsikringstjenester forelå allmenne hensyn som tilsa at det kunne legges restriksjoner på tjenestefriheten dersom det ikke fantes adekvat regulering i etableringsstaten som dekket det nødvendige beskyttelsesbehovet.⁸⁴

⁸¹ EØS-rett (2004): s. 442

⁸² Premiss 28

⁸³ Premiss 29

⁸⁴ Premiss 33

På det nåværende tidspunkt finnes det sekundærlovgivning⁸⁵ som omfatter forsikringstjenester, men forsikringstjenester kan til en viss grad sammenlignes med eiendomsmeglingstjenester. Det dreier seg om store konsekvenser, både økonomisk og sosialt, for både tjenestemottakere og tredjemenn, og det er derfor stort behov for beskyttelse, spesielt av forbrukerne. Forbrukervern er et viktig allment hensyn, som kan begrunne restriksjoner på den frie bevegeligheten av tjenester.

Dette er også bakgrunnen for at Eiendomsmeglingslovutvalget vurderer i NOU 2006:1 at kravet om fast kontorsted kan begrunnes i tvingende allmenne hensyn, da det av EFD-praksis følger at hensynet til effektiv kontroll kan godtas dersom det er en nødvendig forutsetning for å håndheve forbrukerverninteresser. Utvalget mener at det også er utvilsomt at kravet til fast kontorsted er egnet til å ivareta dette hensynet, og hensynet til at forbrukere i alminnelighet vil ha behov for å møte eiendomsmeglerne på et fast sted. Det utledes av dette at bestemmelsen oppfyller kravet om formålmessighet. Den avgjørende problemstillingen blir derfor etter utvalgets oppfatning hvorvidt det kravet til fast kontorsted er ”objektivt nødvendig og ikke går lenger enn påkrevd for å ivareta hensynene bak restriksjonen”. Utvalget viser til *den tyske forsikringssaken*⁸⁶ og påpeker at det skal mye til før etableringskrav blir ansett som nødvendige og proporsjonale. Utvalget vurderer det dit hen at de øvrige reglene, bl.a. om en ansvarlig megler, god meglerskikk og en godkjenningsordning vil gjøre det overflødig med en bestemmelse om fast kontorsted.⁸⁷

Departementet vurderte derimot saken slik at EØS-retten ikke er til hinder for å oppstille et vilkår om fast kontorsted i Norge, så lenge det finnes en dispensasjonsadgang.⁸⁸ Det faktum at eiendomsmeglingslovutvalget og Finansdepartementet er uenige i hvorvidt vilkåret om fast kontorsted i Norge bryter mot EØS-retten er et uttrykk for at dette er et komplisert juridisk spørsmål å ta stilling til.

Det grunnleggende vurderingsmomentet er hvorvidt kravet om at meglingsforetak må ha kontorsted i Norge er forholdsmessig, eller om det samme formålet kan oppnås på

⁸⁵ Se blant annet Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/83/EF av 5.november 2002 om livsforsikring og Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/87/EF av 16.desember 2002 om tilsyn av kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og investeringsselskaper i et finansielt konglomerat.

⁸⁶ Sag 205/84 Kommissjonen mot Forbundsrepublikken Tyskland

⁸⁷ NOU 2006:1 s. 62

⁸⁸ Ot.prp. nr. 16 s. 65

annet vis. Kredittilsynet kan i enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet, forutsatt at foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som utøves i Norge oppbevares på et fast sted i riket på en ordnet og forsvarlig måte, jmf. eml. § 2-5, 1.ledd, 2.punkt. Dette er et mindre inngripende krav for en tjenesteyter som ønsker å etablere seg i Norge, og hadde dette dreid seg om et objektivt krav, hadde det nok vært relativt uproblematisk i forhold til EØS-avtalens art. 31. Men kravet om at foretaket må ha fast kontorsted i Norge er noe mer komplisert dersom det dreier seg om meglingsforetak som er opprettet i tråd med lovgivningen og er underlagt kontrollmyndighet i en annen medlemsstat. På det tidspunktet da EFD avsa dom i den tyske forsikringsaken ble det foretatt en konkret vurdering av beskyttelsesnivå for allmenne hensyn i etableringsmedlemsstaten, som ble funnet å være utilstrekkelig og Tyskland fikk derfor medhold i at restriksjonen var legitim.⁸⁹ På det nåværende tidspunktet i integrasjonen av det indre marked er det vel mer tvilsomt om Norge hadde fått medhold fra EFTA-domstolen i at dette var et nødvendig vilkår å stille for ytere av eiendomsmeglingstjenester. Dersom loven ble endret til å oppstille et krav om fast kontorsted innenfor EØS-området⁹⁰, derimot, ville det ikke være noe motstrid mellom norsk rett og EØS-retten.

4.1.4 Krav om sikkerhetsstillelse

I eiendomsmeglingsloven stilles det også krav til foretakets eller advokatens økonomi, jmf. § 2-6. Foretaket må være i stand til å oppfylle sine krav etter hvert som de forfaller, ha en forsvarlig egenkapital, ha eiendeler som har en verdi som overstiger de samlede økonomiske forpliktelsene og ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet hvis det dreier seg om et aksjeselskap eller et allmennaksjeselskap. § 2-6 (1). For en advokat som driver eiendomsmegling er kravet at han eller hun må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller (§ 2-6 (2)). Kravene om forsvarlig egenkapital og fullt innbetalt aksjekapital innebærer en endring fra 1989-loven, som ikke oppstilte lignende betingelser for å få tillatelse til å drive eiendomsmegling.

⁸⁹ Weatherhill (2007): s. 449

⁹⁰ Dette ble foreslått av Kredittilsynet i høringsuttalelsen til NOU 2006: 1, se Ot.prp. nr. 16 (2206-2007): s. 64.

Et annet økonomisk krav til den som skal drive eiendomsmegling er at meglerforetaket må ha forsikring som dekker ansvaret de kan pådra seg under utøvelsen av virksomheten, jmf. § 2-7. Denne bestemmelsen er tilnærmet identisk med den tidligere lovens regler om sikkerhetsstillelse⁹¹.

I *den spanske vaktelskapdommen*⁹² behandlet EF-domstolen et tilfelle hvor spansk rett stilte krav om at vaktelskap måtte stille sikkerhet i et spansk organ for å kunne utøve sine tjenester i Spania. Domstolen uttalte her at dette innebar en mulighet for at det ble mindre attraktivt for utenlandske aktører å utøve tjenester eller opprette en sekundær etablering på det spanske markedet, jmf. premiss 41. EFD henviser deretter til at det følger av fast rettspraksis at en slik hindring utelukkende kan begrunnes i tvingende allmenne hensyn, som ikke allerede er tilgodesett i kraft av de bestemmelser som tjenesteyteren er undergitt i den medlemsstaten hvor han er etablert. I dette konkrete tilfellet uttalte Domstolen:

” De omhandlede spanske bestemmelser krever sikkerhetsstillelse hos et spansk organ, nemlig Caja General de Depósitos, uten hensyn til en eventuell sikkerhetsstillelse, der er tilbakebragt i oprindelsesmedlemsstaten. Dessuten forekommer et sådan strengt krav på det nåværende utviklingstrin for mekanismer til grænseoverskridende inndrivelse af fordringer og fullbyrdelse af udenlandske retsafgørelser i Den Europæiske Union at være uforholdsæssigt. Kravet om sikkerhetsstillelse **går ud over, hva der er nødvendig for at sikre en passende beskyttelse av kreditorerne** (min uthevelse).”⁹³

Det følger av en slik uttalelse at det ikke er et brudd på EØS-avtalen at det stilles krav til tjenesteyterne om sikkerhetsstillelse eller forsikring, men at det ikke kan stilles et eget krav om at en slik sikkerhetsstillelse skal foretas hos et nasjonalt organ. De norske reglene om forsikring er derfor i samsvar med EØS-reglene, så fremt Kredittilsynet godtar at eiendomsmeglingsforetaket er forsikret innenfor EØS-området.

⁹¹ Lov av 16.juni 1989 nr. 53 § 2-5.

⁹² Sag C-514/03 Kommisjonen mod Kongeriget Spanien

⁹³ Premiss 43

4.1.5 Foretaksform og andre organisatoriske krav

Et organisatorisk krav som er nytt i den nye eiendomsmeglingsloven er lovens § 2-8 om aksjeeierstruktur. I den tidligere loven finnes ikke tilsvarende krav til organisasjon. Det stilles også betingelser om at foretakets ledelse og daglig leder i et eiendomsmeglingsforetak må ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring og ha ført en hederlig vandel, jmf § 2-9, 1.ledd. Det er også påkrevd at meglerforetaket har en fagansvarlig person som har enten eiendomsmeglerbrev i henhold til § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse fra Kredittilsynet i medhold av § 4-3., jmf. 2.ledd. Den fagansvarlige skal være egnet til å sikre at virksomheten drives i overensstemmelse med lover, forskrifter og god meglerskikk. Dersom foretaket har filialer, må også disse ha en fagansvarlig som oppfyller betingelsene i § 2-9, 2.ledd. Det kreves at både styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig skal legge frem politiattest, jmf. 3.ledd.

§ 2-4 gir avgrensninger i forhold til hvilke foretaksformer som er påkrevd for å få tillatelse til å drive eiendomsmegling. Aksjeselskap⁹⁴, allmennaksjeselskap⁹⁵ og boligbyggelag⁹⁶ er tillatte foretaksformer. I bestemmelsens nr. 3 kan det også gis tillatelse til utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret jmf. lov av 21.juni 1985 nr. 78, som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt av departementet. Det kan også gis tillatelse til å drive eiendomsmegling til andre foretak som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt som fastsatt i forskrift, jmf. nr. 4.

Eiendomsmeglingslovens § 2-10 krever at de som driver eiendomsmeglingsvirksomhet må være tilsluttet en nemndsordning, jmf. lovens § 8-8. Dette er en nyskapning i forhold til loven fra 1989.

4.1.6 Uavhengighetskrav

§ 5-1 i eiendomsmeglingsloven begrenser adgangen for advokater og foretak som driver eiendomsmegling til å drive annen næringsvirksomhet. I henhold til 1.ledd kan

⁹⁴ se Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44

⁹⁵ se Lov om allmennaksjeselskap av 13.juni 1997 nr. 45

⁹⁶ se Lov om bustadbyggjelag av 6.juni 2003 nr. 38

meglerforetakene kun drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Dette kan sees som en oppmykning i bestemmelsene fra 1989-loven, der § 2-6, 1.ledd forbød person eller selskap med eiendomsmeglingsbevilling å drive noe annen næringsvirksomhet. Det er likevel unntak for advokater som driver rettshjelp, jmf. 2.ledd, og departementet kan både gjennom forskrift og enkeltvedtak gjøre unntak fra denne bestemmelsen, jmf. 3.ledd. I forskrift om eiendomsmegling § 5-1 (1) gis det en oversikt over hva slags annen virksomhet foretak og advokater som driver meglingsvirksomhet kan utføre annet enn meglingsvirksomhet. De har mulighet til å drive forretningsførsel for gårdeiere og utleieforvaltning (litra a), taksering av fast eiendom som foretaket ikke har i oppdrag å formidle (litra b), bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer og stiftelse av borettslag (litra c), formidling av rengjørings- og flyttetjenester og strømprodukter (litra d), og formidling av innbo- og villaforsikringer (litra e). Megleren kan også utføre omsetning av parter i selskap⁹⁷ eller aksjer i aksjeselskap⁹⁸ eller allmennaksjeselskaper⁹⁹ dersom omsetningen ikke hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i eiendomsmeglingslovens § 1-2 (2) nr. 1-3¹⁰⁰, jmf. forskriftens § 5-1, 1.ledd litra f. Megleren kan også foreta formidling av kreditt når dette ikke krever tillatelse etter annen lovgivning, jmf. litra g, men for dette oppstiller forskriften en del særregler, jmf. § 5-2.

I henhold til forskriftens § 5-1, 2.ledd er derimot foretak og advokater som utøver eiendomsmegling uttrykkelig forbudt å drive med formidling av eierskifteforsikring mot vederlag (litra a), og bistand som i det vesentligste omfatter annonsering og annen markedsføring eller på annen måte opptrer som representant for kun en av partene ved omsetning av fast eiendom.

Også ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet er regulert gjennom eiendomsmeglingsloven. Ansatte og personer som har en tilsvarende tilknytning til et meglerforetak eller en advokat som driver eiendomsmegling, samt eiere og tillitsvalgte i

⁹⁷ Se Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper av 21.juni 1983 nr. 83

⁹⁸ se Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44

⁹⁹ se lov om allmennaksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 45

¹⁰⁰ se note 4.

meglerforetak har ikke adgang til direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. De kan heller ikke bedrive egenhandel ved å selge egen eiendom gjennom den aktuelle virksomheten, jmf. eml. § 5-2, 1.ledd. Denne bestemmelsen gjelder også tilsvarende for kjøp eller salg for ektefeller, samboere, eller barn, jmf. 2.ledd. I henhold til eiendomsmeglingsforskriftens § 5-3 ansatte i foretak eller hos advokat som driver eiendomsmegling pålagt å holde meglingsforetaket de er tilknyttet fortløpende informert om sine rettigheter i fast eiendom, og andeler eller aksjer i selskaper som ikke er børsnoterte og hvor fast eiendom utgjør en vesentlig del av selskapets eiendeler.

I henhold til § 5-3 er også ansatte og personer med tilknytning til eiendomsmeglingsforetak eller advokater som driver eiendomsmegling forhindret fra å selge egen eiendom, eller kjøpe eller erverve andre rettigheter gjennom den aktuelle virksomheten, jmf. 1.ledd. Disse reglene gjelder tilsvarende for ektefelle, samboer eller mindreårige barn av meglere eller andre ansatte, jmf. 2.ledd. Foretak og personer som driver eiendomsmegling etter § 2-1 har heller ikke anledning til å formidle bud for ansatte eller andre personer med lignende tilknytning til foretaket, eller på annen måte opptre som mellommann i transaksjoner hvor slike personer eller foretak er part, jmf. 3.ledd. Personer og foretak som utøver eiendomsmeglingsvirksomhet er også i § 5-3, 4.ledd uttrykkelig forbudt å kjøpe eller selge egen eiendom gjennom sin virksomhet. De er dessuten forhindret fra å ta eiendomsmeglingsoppdrag fra ansatte eller deres ektefelle, samboer, slektinger i opp- og nedstigende linje eller søsken, jmf. 5.ledd.

Disse reglene om forbud av både formidling og gjennomføring av eiendoms- eller rettighetstransaksjoner for ansatte gjelder dog ikke for ansatte i andre filialer i foretaket eller advokatvirksomheten enn den som forestår salget, eller filialer som kun forestår oppgjør, jmf. 6.ledd. Dersom noen ansatte eller andre personer med lignende tilknytning til et eiendomsmeglingsforetak eller deres nærstående familie (jmf. § 5-3, 1. og 2.ledd) har eller får personlig eller økonomisk interesse i den transaksjonen som eiendomsmeglingsoppdraget gjelder skal partene i handelen straks opplyses om dette, jmf. 7.ledd.

Meglerforetak eller ansatte og deres nærstående har i medhold av eml. § 5-4 et forbud mot å motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av et megleroppdrag, herunder tjenesteytere som benyttes for gjennomføring av oppdraget.

EØS-retten inneholder en del sekundær lovgivning i forhold til forskjellige yrker hvor det stilles krav til yrkesutøvernes uavhengighet og upartiskhet¹⁰¹. Det å stille krav til eiendomsmeglernes uavhengighet er derfor ikke problematisk i seg selv.

4.2 Medfører Tjenstedirektivet endringer?

4.2.1 Godkjennelsesordning

Helt siden det første utkastet til direktivet har det inneholdt spesielle prinsipper som godkjenningsordninger som gjelder innenfor tjenestesektoren må respektere, spesielt med tanke på betingelser og prosedyrer ved tildeling av godkjenning eller autorisasjon.¹⁰²

I henhold til Tjenstedirektivets art. 4, (6) er en godkjenningsordning ”enhver fremgangsmåte som krever av en tjenesteyter eller en tjenstemottaker at disse faktisk foretar en handling for å få en formell beslutning, eller en implisitt beslutning, fra vedkommende myndighet vedrørende tilgang til eller utøvelsen av tjenestevirksomhet”. Direktivets artikkel 9 fastsetter at Medlemsstatene ikke har adgang til å bestemme at tjenestevirksomhet eller utøvelsen av denne er underlagt en godkjenningsordning med mindre visse vilkår er oppfylt. Ordningen må for det første ikke forskjellsbehandle vedkommende tjenesteyter (1.ledd, alternativ a), behovet for en godkjenningsordning må være begrunnet i allmenne hensyn (alternativ b) og den målsettingen som ønskes oppnådd ved hjelp av ordningen kan ikke oppnås ved hjelp av et mindre restriktivt tiltak (alternativ c).

¹⁰¹ For eksempel revisorer, se EU-kommisjonens rekommandasjon av 16. mai 2002 (2002/590/EC) om fundamentale prinsipper for uavhengighet for revisor som driver lovbestemt revisjon

¹⁰² Barnard (2007): s. 401

I henhold til direktivets forale punkt (54) skal muligheten til å få adgang til å utøve tjenestemyndighet bare underlegges godkjenning av en medlemsstats myndigheter dersom ordningen oppfyller vilkårene om likebehandling, nødvendighet og forholdsmessighet.

Ved å vise til behovet for nødvendighet, viser man til læren om allmenne hensyn. ”Allmenne hensyn” er et begrep som er gradvis utviklet av Domstolen gjennom sin praksis i tilknytning til EF-traktatens artikkel 43 og 48. I henhold til denne praksisen utgjør folkehelsen, forbrukervern, dyrehelse og vern av bymiljø allmenne hensyn, som kan begrunne bruken av godkjenningsordninger og andre begrensninger.¹⁰³ Andre hensyn som anerkjennes som ”allmenne hensyn” er offentlig orden, offentlig sikkerhet, opprettholdelse av den økonomiske balansen i trygdesystemet, vern av forbrukere, tjenestemottakere og arbeidstakere, rettferdighet i handelstransaksjoner, bekjempelse av bedrageri, vern av naturmiljø, vern av intellektuell eiendom, bevaring av den nasjonale historiske og kunstneriske arven og sosial- og kulturpolitiske målsettinger, jmf. Art. 4, (8). Tjenstedirektivet lovfester dermed en presisering av begrepet som EF-domstolens praksis har utviklet over tid.

Direktivets bruk av uttrykkene ”tjenester av allmenn interesse” og ”tjenester av allmenn økonomisk interesse” i forbindelse med unntakene fra direktivet, innebærer at EU- og EØS-rettens regulering av disse begrepene fremdeles vil bygge på hvordan EFD og EFTA-domstolen vil tolke, og dermed videreutvikle, reglene innenfor EF-traktaten og EØS-avtalen. At denne typen tjenester unntas fra Tjenstedirektivet medfører derfor ikke at de ikke reguleres, men at de som tidligere vil rammes av mer prinsipporientert traktattolkning.¹⁰⁴

Tjenstedirektivets art. 10 oppstiller regler for de vilkår som kan stilles for å innvilge en godkjenning. I henhold til nr. 1 skal kriteriene utelukke at vedkommende myndigheter utøver sin vurderingsmyndighet på en vilkårlig måte. Vilårene kan i henhold til nr. 2 ikke innebære forskjellsbehandling, må være begrunnet i allmenne hensyn, være forholdsmessige, være presise og utvetydige, objektive, offentliggjort på forhånd og gi innsyn og være tilgjengelige.

¹⁰³ Direktiv 2006/123/EF, fortalens punkt (56)

¹⁰⁴ Mestad (2006): s. 1

Ved å oppstille vilkår om likebehandling og forholdsmessighet ser vi også gjennom Tjenstedirektivet en kodifisering av prinsippene om ikke-diskriminering og proporsjonalitet som fra tidligere er ulovfestede prinsipper utviklet gjennom EFD-praksis. Også de spesifikke kravene til vilkår er en videreføring av gjeldende EØS-rett, og vil derfor ikke medføre noen endring i rettstilstanden. De samme problemstillingene vil derfor være aktuelle i forhold til Eiendomsmeglingslovens regler om tillatelse fra Kredittilsynet som tidligere behandlet i punkt 4.1.1 overfor.

4.2.2 Krav om tillatelse for å opprette filial i utlandet

Et krav om tillatelse for norske meglingsforetak for å etablere filial eller datterselskap i utlandet vil falle inn under Tjenstedirektivets regler om godkjenningsordninger, se punkt 4.2.1. Art. 10 nr. 3 bestemmer at

”Vilkårene for å gi godkjenning til ny etablering skal ikke overlapse krav og kontroller som er tilsvarende eller i hovedsak sammenlignbare med hensyn til deres formål, og som yteren allerede er underlagt i en annen medlemsstat eller samme medlemsstat”.

Denne bestemmelsen kan tyde på at et krav om at norske foretak må ha tillatelse fra norske myndigheter for å opprette en sekundæretablering, vil stride mot direktivets regler, hvis det eksisterer lignende regler i den medlemsstaten hvor det norske meglingsforetaket ønsker å etablere seg. Dette er for øvrig en videreføring av gjeldende EØS-rett som forbyr en medlemsstat å legge hindringer i veien for egne foretak som ønsker å benytte seg av den frie etableringsretten.

4.2.3 Krav om fast kontorsted

EUs tjenstedirektiv art. 14 inneholder bestemmelser om hvilke krav som er forbudte i henhold til direktivet. Det er således ingen adgang for Medlemsstatene til å gjøre tilgang til eller utøvelsen av en tjenesteutøvelse basert på visse beskrevne kriterier. I art. 14 (1) nevnes

”Krav som innebærer forskjellsbehandling basert på direkte eller indirekte på nasjonalitet eller når det gjelder selskaper, på plasseringen av selskapers forretningskontor”.

Dette understrekes også i direktivets fortale punkt (65) der nevnes at tilgang til eller utøvelse av en tjenestevirksomhet ikke skal underlegges vilkår som etableringssted eller sted for tjenesteytelse. Forbudet i art. 14 (1) er begrunnet i at dette dreier seg om direkte diskriminering basert på nasjonalitet, som ikke kan tillates i henhold til felleskapsretten, og dermed også direktivet.¹⁰⁵ Konsekvensen av dette forbudet er at de norske reglene som krever at ytere av eiendomsmeglingstjenester har fast kontorsted i Norge er i strid med EUs tjenstedirektiv, og at det således ikke innebærer noen endring fra gjeldende rett.

4.2.4 Krav om sikkerhetsstillelse

I Tjenstedirektivets art. 23 finner vi en videreføring av de reglene som har blitt etablert gjennom EF-domstolens praksis i forhold til yrkesansvarsforsikringer og faglige garantier. Art. 23 nr 1 bestemmer at medlemsstatene kan sikre at tjenesteyterne tegner en yrkesansvarsforsikring som er passende i forhold til risikoens art og omfang, eller stiller en garanti eller tilbyr en tilsvarende ordning som kan likestilles med hensyn til formålet. Forutsetningen for å stille et slikt krav til tjenesteyter er at det dreier seg om en tjenesteytelse som innebærer en ”**direkte og særlig risiko**” (min utheving) for tjenestemottagerens helse eller sikkerhet, eller tjenestemottagerens økonomisk sikkerhet.

Med formuleringen ”direkte og særlig risiko”, menes det her en risiko som oppstår direkte som en følge av at tjenesten ytes, og med ”økonomisk sikkerhet” menes det i forhold til en tjenestemottaker, forhindring av vesentlig tap av penger eller tap av verdien av eiendom. En ”yrkesansvarsforsikring” er i sammenheng med art. 23 en forsikring som tegnes av en tjenesteyter med hensyn til potensielle forpliktelser overfor tjenestemottaker og eventuelt tredjemenn som oppstår av at tjenesten ytes.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Handbook on Implementation of the Services Directive: s. 37

¹⁰⁶ Direktiv 2006/123/EF, art. 23 nr. 5

I henhold til art. 23 nr. 2 kan ikke en medlemsstat kreve at en tjenesteyter som etablerer seg på deres territorium forsikrer seg eller stiller faglig garanti, hvis yteren allerede er dekket av en tilsvarende sikkerhet i opprinnelsesmedlemsstaten. Men i det tilfelle at den eksisterende garantien kun delvis samsvarer med hensyn til formålet og den dekning som ytes, har medlemsstaten rett til å kreve en supplerende garanti med henblikk på de forhold som ikke allerede er dekket.

Art. 23 nr. 2, 2.avsnitt bestemmer i tråd med dette at medlemsstater som krever at tjenesteytere på deres territorium må ha tegnet ansvarsforsikring eller stille en annen form for garanti, må vedkommende stat akseptere attester for en slik forsikringsdekning som er utstedt av kredittinstitusjoner eller forsikringsgivere i andre medlemsstater, som tilstrekkelig dokumentasjon.

Tjenstedirektivets fortale punkt (98) utdyper at alle aktører som involverer en direkte og særlig helserisiko, sikkerhetsrisiko eller finansiell risiko for tjenestemottakeren eller tredjemann bør i prinsippet være dekket av en egnet yrkesansvarsforsikring eller tilsvarende eller sammenlignbar garanti, noe som særlig betyr at tjenestemottakeren normalt bør ha tilstrekkelig forsikringsdekning for tjenester som ytes i en annen medlemsstat enn etableringsstaten. Forsikringen eller garantien bør være hensiktsmessig med hensyn til risikoens art og omfang, jmf. fortalens punkt (99). Dette betyr at det ikke bør være nødvendig å kreve at tjenesteytere har forsikringsdekning på tvers av grenser dersom de ikke utøver tjenestevirksomhet i andre medlemsstater enn etableringsstaten. Medlemsstatene bør heller ikke kreve av tjenesteyterne at de er forsikret for en fastsatt minstesum, eller sette grenser for utelukkelse fra forsikringsdekning.

De norske reglene i eiendomsmeglingsloven innebærer ikke noe minstekrav til forsikringsdekning, og krever kun av meglerforetaket at forsikringen må dekke ansvaret som virksomheten kan pådra seg ved utøvelse av tjenesteytingen. Dette må sies å være i samsvar med direktivets regler og intensjon, og innebærer at lovens regler om sikkerhetsstillelse ikke ville behøve noen endring ved en eventuell innføring av Tjenstedirektivet.

4.2.5 Uavhengighetskrav

I henhold til EUs tjenstedirektiv art. 24 er medlemsstatene forpliktet til å fjerne alle fullstendige forbud mot kommersiell formidling av lovregulerte yrker, jmf. nr. 1. Men i samsvar med art. 24 nr. 2 er medlemsstatene også pålagt å sikre at den kommersielle formidlingen som finner sted skjer i overensstemmelse med yrkesmessige regler, i samsvar med fellesskapsretten, særlig i forhold til ”**yrkets uavhengighet, verdighet og integritet samt taushetsplikt, på en måte som er forenelig med yrkets særlige art.**” (Min utheving). Yrkesmessige regler for kommersiell formidling må i henhold til direktivet medføre likebehandling, forholdsmessighet og være begrunnet i allmenne hensyn.

Tjenstedirektivets art. 25 omhandler i hvilken grad tjenesteytere har adgang til å utøvet virksomhet innenfor flere disipliner. Art. 25 nr. 1 pålegger medlemsstatene å sikre at yterne ikke blir underlagt vilkår som innebærer at de utelukkende kan utøve en særskilt virksomhet eller som begrenser adgangen til å yte tjenesten sammen med eller i fellesskap med andre virksomheter. Det finnes likevel unntak fra denne regelen.

Alternativ a) er de lovregulerte yrkene, så fremt begrunnelsen er å garantere at tjenesten ytes i samsvar med regler for yrkesetikk og – adferd, som kan variere i samsvar med hvert yrkes særlige art, og det er nødvendig for å sikre yrkenes uavhengighet og upartiskhet. Dette gjelder også for ytere av sertifiserings-, akkrediterings-, teknisk overvåknings-, prøvings- eller forsøks tjenester jmf. alternativ b).

Dersom virksomheter innen flere disipliner som nevnt i disse to alternativene er godkjent, gir art. 25 nr. 2 bestemmelse om at medlemsstatene i slike tilfeller må sikre at interessekonflikter og uforeneligheter mellom visse virksomheter forhindres (litra a), at uavhengigheten og upartiskheten som kreves for visse virksomheter blir sikret (litra b) og at de regler som gjelder for yrkesetikk og -adferd for ulike virksomheter er forenelige med hverandre, særlig når det dreier seg om saker som er underlagt taushetsplikt (litra c).

Tjenstedirektivets forale punkt (101) påpeker at det er i tjenstemottakerne, og spesielt forbrukernes, interesser å sikre at tjenesteyterne har mulighet til å tilby tjenester innefor forskjellige disipliner, og at restriksjoner på dette området begrenser seg til det som er nødvendig for å sikre de lovregulerte yrkenes upartiskhet, uavhengighet og integritet.

Siden eiendomsmeglingstjenester er lovregulert finnes det i medhold av Tjenestedirektivet adgang til å stille krav til virksomhetsutøvernes uavhengighet. Det blir da et spørsmål om å nekte eiendomsmeglingsforetakene adgang til å drive med andre typer virksomhet vil bli sett på som en for dyptgripende restriksjon.

Eiendomsmeglingslovens krav til meglerforetakenes uavhengighet vil derfor være i samsvar med reglene som blir oppstilt i EUs tjenestedirektiv, og innebærer ingen brudd på Norges EØS-rettslige forpliktelser.

4.3 Får direktivet betydning også for godkjenningsordninger som ikke har noe grenseskridende element?

Med uttrykket ”fri bevegelighet” menes det den grenseoverskridende økonomiske aktiviteten innenfor det europeiske økonomiske samarbeidsområdet. EF-domstolen stiller et vilkår om at der må foreligge et **grenseoverskridende element** for at hovedreglene om fri bevegelighet av varer, personer, tjenester og kapital skal komme til anvendelse.¹⁰⁷ *Ninoddommen*¹⁰⁸ dreide det seg om italienske statsborgere, og hvorvidt disse hadde oppnådd tittelen som bioterapeut, og som ble straffeforfulgt på bakgrunn av den italienske straffeloven. Her uttalte EFD svært klart

”at EØF-Traktatens bestemmelser om etableringsfrihet **ikke finner anvendelse paa rent interne forhold i en medlemsstat** (min utheving) som f.eks. forholdene for en medlemsstats statsborgere, der paa denne stats omraade udøver selvstændig erhvervsvirksomhed, som de ikke kan paaberaabe sig, at de tidligere har uddannet sig til eller udøvet i en anden medlemsstat”.¹⁰⁹

En ”grenseoverskridelse” finner sted også etter selve grensepasseringen. Hvis en selvstendig næringsdrivende med britisk statsborgerskap etablerer seg i Norge kan han eller hun påberope seg EØS-reglene når det gjelder utøvelsen av sin virksomhet også etter at

¹⁰⁷ Se for eksempel Van Buynderdommen (Sag C-152/94 Openbaar ministerie mod Geert van Buynder). I premiss 10 sier Domstolen at ”det (...) **fremgår af Domstolens faste praksis** (min utheving), at traktatens bestemmelser om det frie etableringsret ikke finner anvendelse paa rent interne forhold i en medlemsstat”.

¹⁰⁸ Forenede sager C-14/89, 54/88 og 91/88, Straffesag mod Nino Eleonora m.fl.

¹⁰⁹ Premiss 12.

man fysisk har passert grensen. EØS-reglene omfatter dermed både tilgangen til og utøvelse av virksomhet på andre EØS-staters marked.

Selv om ordlyden i EØS-avtalens artikkel 31 og 34 kun gir rettigheter til utenlandske statsborgere og foretak, så har senere EFD-praksis tolket reglene slik at de også omfatter innenlandske borgere og foretak hvis de befinner seg i en situasjon som kan sammenlignes med utenlandske borgere og foretak som er beskyttet av etableringsretten.¹¹⁰ Et eksempel her er *Asscherdommen*¹¹¹ der Domstolen i premiss 32 uttaler at

” Ifølge fast retspraksis (...) kan traktatens artikkel 52¹¹² ikke fortolkes saaledes, at fællesskabsretten ikke skulle gælde for en bestemt medlemsstats egne statsborgere, naar disse paa grund af deres adfærd i forhold til oprindelsesstaten befinder seg i en situation, som kan sammenlignes med situationen for alle andre retssubjekter der er omfattet af de ved traktaten sikrede rettigheder og friheder”.

Norske statsborgere kan dermed også påberope seg EØS-regler i Norge, men bare det i den grad gjelder virksomhet som innebærer et grenseoverskridende element, som at en nordmann ønsker å importere eller eksportere varer eller tjenester til eller fra et annet land innenfor EØS-området. Hvis en EØS-borger opplever å bli hindret i å utføre grenseoverskridende transaksjoner med bakgrunn av reglene i sitt hjemland er det utvilsomt at han eller hun kan påberope seg EØS-regler.¹¹³

Tjenestedirektivet er utarbeidet i den hensikt å fjerne skranker mot den frie bevegelse av tjenester mellom medlemsstatene, og har i den forbindelse satt bestemte krav til godkjennings- og autorisasjonsordninger.

Direktivets artikkel 2, 1.ledd definerer direktivets virkeområde som at det kommer til anvendelse ”på tjenester som ytes av ytere etablert i en medlemsstat”. Det stilles dermed ingen direkte krav til et grenseoverskridende element i selve direktivet. Det kan likevel stilles spørsmålstegn ved om en norsk godkjenningsordnings automatisk

¹¹⁰ EØS-rett(2004) s. 383.

¹¹¹ Sag C-107/94, P.H Asscher mod Staatssecretaris van Financiën

¹¹² Nåværende art. 43/EØS art. 31.

¹¹³ EØS-rett (2004) s. 280-281.

omfattes av EØS-reglene, da ordningens utarbeidelse og de krav som stilles kan få konsekvenser for en utøver av tjenestevirksomhet, som ønsker å etablere seg i Norge. Hvis en slik autorisasjonsordning innebærer skranker for at tjenesteytere fra andre medlemsstater kan etablere seg i Norge, vil den rammes av direktivet i det øyeblikket en utenlandsk tjenesteyter påberoper seg disse reglene, og man kan således se det som at godkjenningsordningen har et *potensielt* grenseoverskridende element, selv om det ikke finnes noe direkte grenseoverskridelse.

Det kan være relevant å se hen til EF-domstolens avgjørelse i *Anomarsaken*.¹¹⁴ Her angrep det portugisiske spilleautomatforbundet Anomar en portugisisk lov som krevde at spilleautomater bare kunne plasseres på kasinoer i anviste områder. Dette syntes som et internt portugisisk anliggende uten grenseoverskridende elementer, men EFD kom likevel fram til at det dreide seg om restriksjoner som potensielt kunne gjelde for utlendinger også, og dermed var det opp til den nasjonale domstolen å bestemme hvorvidt EF-traktatens art. 49 kunne anvendes eller ikke.¹¹⁵

Et eventuelt potensielt grenseoverskridende element vil ikke være relevant for autorisasjonsordninger som faller utenfor direktivets virkeområde ved at den omfatter virksomheter som er eksplisitt nevnt som unntak etter direktivets Art. 2. og 3.ledd, eller direktivets fortale punkt (9) til (11). Det potensielle grenseoverskridende elementet kan heller ikke ramme godkjenningsordninger som kan begrunnes i allmenne hensyn.

Men formålet med Tjenstedirektivet er jo som nevnt å øke samhandelen innen EØS-området innenfor tjenestesektoren, og fjerne restriksjoner på slik samhandel. Så lenge godkjenningsordningen faller innenfor Tjenstedirektivets anvendelsesområde, og ikke rammes av unntaksregler, kan nok direktivets bestemmelser få betydning for den aktuelle ordningen. Det har jo også tidligere skjedd at et direktiv gir ”smitteeffekt” ved at for eksempel lovgiver velger å bruke et direktiv som inspirasjon for lovgivning som ikke faller innenfor EØS-rettens rekkevidde. Et eksempel er Personvernordningen som påvirket

¹¹⁴ Sag C-6/01 Anomar v. Estado Português

¹¹⁵ European Union Law (2006) s. 752

utarbeidelsen av lovforslaget til ny personopplysningslov.¹¹⁶ I Ot.prp nr. 92 (1998-1999) punkt 2.4 uttales det blant annet at

”Siden direktivet er EØS-relevant, har Personregisterlovutvalget i sin utredning tatt hensyn til direktivets bestemmelser. Etter departementets syn legger direktivet i all hovedsak opp til løsninger som fremmer godt personvern. (...) **Departementet finner det derfor hensiktsmessig å fremme et lovforslag som tar hensyn til direktivets regler, selv om ikke direktivet formelt er innlemmet i EØS-avtalen**” (min utheving)

Dette viser at direktivets regler kan få betydning også for godkjenningsordninger som ikke innebærer et grenseoverskridende element.

5 Krav til utførelsen av meglingsoppdraget

5.1 Eiendomsmeglingslovens regler i forhold til EØS-retten

Kapittel 6 i eiendomsmeglingsloven omfatter reglene om meglingsoppdraget og utførelsen av dette. Et sentralt begrep i dette kapittelet er **oppdragstaker**. En oppdragstaker er i lovens § 6-1, 1. ledd definert som foretak eller advokat som driver eiendomsmegling i medhold av § 2-1, og som gjennom avtaleinngåelse har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjenester som faller innenfor lovens virkeområde definert i § 1-2. Plikter som påhviler oppdragstaker i eml. kap. 6 er også pålagt for *den enkelte person* med eiendomsmeidlerbrev, jurist med tillatelse, eiendomsmeidlerfullmektig og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, når disse utøver eiendomsmeidlervirksomhet¹¹⁷.

¹¹⁶ Alterskjær (2006): s. 184-185

¹¹⁷ Jmf. eml. § 6-1 (2).

For hvert meglingsoppdrag skal det utpekes en **ansvarlig megler**, jmf. § 6-2, 1.ledd. For å kunne være en ansvarlig megler er det påkrevd eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Den som er ansvarlig megler skal selv utføre ”de vesentligste elementene i meglingen”, men kan benytte seg av medhjelpere, jmf. § 4-4 til ”mindre vesentlige oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter”, jmf. § 6-2, 2.ledd. For tjenesteytere fra andre EØS-stater er det her en forutsetning for å utøve et meglingsoppdrag, at de får godkjent sine kvalifikasjoner fra etableringsstaten, jmf. eml. § 4-2, 4.ledd for eiendomsmeglere og § 4-3, 4.ledd for jurister. Hvis det ikke tas behørig hensyn til de kvalifikasjoner som tjenesteyteren har opparbeidet seg i hjemstaten, vil en slik bestemmelse innebære en restriksjon på adgangen til å utøve sin virksomhet, jmf. Yrkeskvalifikasjonsdirektivet¹¹⁸, se over i punkt 3.

Den som påtar seg et megleroppdrag er pålagt å opptre med **god meglerskikk** i sin virksomhetsutøvelse jmf. eml. § 6-3. Dette innebærer en omsorgsplikt overfor begge parter i transaksjonen, jmf. 1.ledd. Oppdragstakeren skal ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tillit til hans eller hennes integritet eller uavhengighet. Dette er i tråd med uavhengighetskravene i eml. kapittel 5 (se 4.1.6). I henhold til 2.ledd skal megleren gi både kjøper og selger råd og opplysninger som er av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Kravet om god meglerskikk er en innarbeidet rettslig standard¹¹⁹, og § 6-2 innebærer dermed en videreføring av de reglene som gjaldt i den tidligere eiendomsmeglingsloven. Men loven av 2007 innfører i tillegg to nye konkretiserte regler i forhold til god meglerskikk: For det første skal oppdragstakeren ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelsen av en slik avtale er satt som vilkår i en avtale som innebærer annet enn eiendomsmegling (jmf. 3.ledd). Det kan heller ikke stilles som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelser som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget, jmf. 4.ledd.

Eiendomsmeglerloven stiller krav til innholdet av **oppdragsavtalen**, jmf. § 6-4. I første ledd finnes det et pålegg om at avtalen skal være skriftlig, og det er listet opp en rekke opplysninger som det er et minstekrav at den inneholder. Dette gjelder i første rekke

¹¹⁸ Europaparlaments- og rådsdirektiv 2005/36 EF av 7.september 2005 om godkjenning av faglige kvalifikasjoner

¹¹⁹ Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 149

data om oppdragstakeren og oppdragets karakter, og hvilken eiendom oppdraget gjelder (jmf. alternativ 1-3). Det må dessuten avtales hva slags vederlag megleren skal kunne kreve, både ved et salg og dersom ikke det blir gjennomført en handel (nr.4), og hvilken rett oppdragstakeren eventuelt har til å kreve dekning av utlegg (nr. 5). Det er også påkrevd at oppdragsavtalen inneholder et samlet, spesifisert kostnadsoverslag (nr. 6), og opplysninger om oppdragets varighet og hvorvidt oppdragstakeren har rett til vederlag for handel som ikke er sluttet gjennom mellommann (nr. 7 og 8). Eiendomsmeglingslovens § 6-5 regulerer oppdragets varighet. Oppdraget skal være tidsbestemt, og ha en maksimal varighet på 6 måneder, jmf. 1.ledd, 1.punktum. Meglingsoppdraget kan imidlertid fornyes for inntil 6 måneder om gangen, men ved en slik forlengelse er det påkrevd at oppdraget fornyes skriftlig.¹²⁰ Et oppdrag kan sies opp uten varsel av hver av partene, men i det tilfelle at oppdragsgiveren foretar en oppsigelse har megleren krav på et rimelig vederlag for utført arbeid, jmf. 2. og 3.ledd. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med oppdragsavtalen uavhengig av oppsigelsen. Oppdragstakeren har ingen mulighet til å binde oppdragsgiveren overfor en tredjeperson med mindre det foreligger en særskilt fullmakt om dette, jmf. eml. § 6-6.

Den nye eiendomsmeglingsloven innebærer en presisering av **eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt** som reguleres av § 6-7. I henhold til 1. ledd, 1.punktum har oppdragstakeren plikt til å sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger som han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen. Ved det tilfelle at megleren ikke har innhentet og kontrollert slike opplysninger skal kjøperen før transaksjonen gjennomføres få en skriftlig redegjørelse om grunnen til dette, jmf. 2.punktum. § 6-7, 2.ledd pålegger oppdragstakeren å gi kjøperen en skriftlig oppgave før handelen sluttet. Denne skal blant annet inneholde fakta om eiendommen og hvilke forpliktelser og rettigheter som er knyttet til denne og forholdet til offentlige planer.

Den som utfører eiendomsmeglingsoppdrag har også spesifikke, men fravikelige, plikter ved kontraktslutningen, jmf. § 6-8, og gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret, tinglysning av skjøte og utarbeidelse av konsesjonssøknader, jmf. § 6-9.

¹²⁰ Eml. § 6-5 (1) 2. og 3.punktum.

I henhold til EFD rettspraksis kan hensynet til tjenesters kvalitet og forbrukerhensyn være legitime formål for å stille krav til tjenesteytere.¹²¹ For enkelte sektorer innenfor tjenesteområdet, som for eksempel posttjenester, finnes det dessuten sekundærlovgivning som spesifikt har som formål å forbedre tjenestenes kvalitet.¹²² Det er således ikke i strid med EØS-retten å stille krav til tjenesteytere, så lenge de ikke innebærer diskriminering basert på nasjonalitet. Det kravet som er potensielt mest problematisk i så måte, er kravet om at alle meglingsoppdrag må ha en ansvarlig megler, som innebærer at tjenesteytere fra andre medlemsstater må få godkjent sin kompetanse fra etableringsstaten.

De norske kravene om opplysningsplikt for tjenesteyter er likevel i samsvar med EØS-retten, hvor forbrukervern regnes som et tungtveiende allment hensyn. I det planlagte nye forbrukerkredittdirektivet fra EU vil ikke tjenesteyter kun ha en opplysningsplikt, men også en frarådingsplikt i forbrukerforhold¹²³

5.2 Medfører Tjenstedirektivet endringer?

Tjenstedirektivets kapittel 5 stiller krav til tjenesteytelsenes kvalitet. Primært dreier det seg om en informasjonsplikt overfor tjenestemottakeren. I henhold til direktivets art. 22 har tjenesteyteren plikt til å opplyse tjenestemottakeren om en rekke forhold, og det er den aktuelle medlemsstaten som skal påse at dette skjer.

Art. 22 nr. 1 gir regler for hvilke opplysninger tjenesteyteren er pliktig å informere tjenestemottageren om. I medhold av litra a er dette opplysninger om tjenesteyterens navn, rettslige form og kontaktinformasjon. Litra b krever at i det tilfelle vedkommende person eller foretak er registrert i et offentlig register, må yteren informere mottageren om dette og eventuelt registreringsnummer.

Art. 22 nr. 1 litra c krever av tjenesteyteren at hvis virksomheten er omfattet av en godkjenningssystem, så må vedkommende gi tjenestemottageren kontaktopplysninger til

¹²¹ C-189/03 Kommisjonen mot Nederland

¹²² Europaparlamentets- og Rådets direktiv 97/67/EF av 15. desember 1997 om fælles regler for utvikling af Fællesskabets indre marked for posttjenester og forbedring av disse tjenesters kvalitet

¹²³ Ot.prp.nr. 22 (2007-2008), punkt 2.1

den kompetente myndighet. I de tilfeller der tjenestevirksomheten er momspiktig, må tjenesteyteren oppgi identifikasjonsnummer, jmf. litra d.

Når det dreier seg om et lovregulert yrke, som for eksempel eiendomsmeglingsvirksomhet, må den som yter tjenesten opplyse mottageren om enhver faglig organisasjon eller lignende organ hvor tjenesteyteren er registrert, den faglige tittel han eller hun er i besittelse av, og i hvilken medlemsstat hvor tittelen er oppnådd, jmf. art. 22 nr. 1 litra e.

Tjenesteyteren må også gi opplysninger om alminnelige forretningsbetingelser og generelle vilkår som benyttes (litra f), om det eksisterer kontraktsmessige bestemmelser vedrørende hvilken lovgivning som gjelder for kontrakten og/eller vedkommende domstoler (litra g) og om det finnes en ettersalgsgaranti som ikke er lovpliktig (litra h). Utøveren av tjenestevirksomheten er dessuten pliktig å opplyse om pris hvis det på forhånd er fastsatt en pris for den aktuelle tjenesten, jmf. litra i. Det må også opplyses om tjenestens karakteristika dersom dette ikke går klart fram av sammenhengen, jmf. litra j. Et annet krav er at tjenesteyteren må opplyse om forsikring eller garanti, og kontaktinformasjon til forsikringsgiveren, jmf. litra k.

Medlemsstatene pålegges i henhold til art. 22 nr. 2 å påse at informasjonen i nr. 1 enten meddeles av tjenesteyteren på eget initiativ (litra a), er lett tilgjengelig for mottageren der hvor tjenesteytelsen utføres eller kontrakten inngås (litra b), er lett tilgjengelig elektronisk på en internettsadresse som blir oppgitt av tjenesteyteren (litra c) eller fremgår av ethvert informasjonsdokument som tjenesteyteren har gitt til tjenestemottageren som beskriver tjenesteytelsen i detalj (litra d).

På forespørsel fra tjenestemottageren er tjenesteyteren også pliktig å gi en del ytterligere informasjon, jmf. art. 22 nr. 3 Dette inkluderer blant annet pris eller eventuelt prisberegningsmodell der dette ikke er fastsatt på forhånd jmf. litra a. Hvis det dreier seg om et lovregulert yrke må også personen eller foretaket som yter tjenesten opplyse om de faglige reglene som gjelder i etableringsmedlemsstaten og hvordan man får tilgang til disse, jmf. litra b.

Dersom tjenestemottager spør må også tjenesteyteren gi informasjon om sin virksomhet på andre områder, og om samarbeid med andre tjenesteytere som er direkte

knyttet til den aktuelle tjenesteytelsen. Informasjonen må dessuten omfatte hvilke tiltak som er truffet for å unngå interessekonflikt. Dette er opplysninger som skal gjøres tilgjengelig på alt informasjonsmateriale hvor tjenesteyteren gir detaljerte opplysninger om sin virksomhet., jmf. art. 22 nr. 3 litra c.

Den som yter tjenester må også på forespørsel informere om hvorvidt virksomhetsutøvelsen er underlagt adferdskodekser, hvilket språk disse foreligger på og hvor de er tilgjengelige elektronisk jmf. litra d. Hvis tjenesteyteren er underlagt adferdskodekser eller er medlem av en faglig organisasjon som har en ordning for utenomrettslig tvisteløsning, må tjenesteyteren på forespørsel opplyse om dette, og også angi hvor man kan få ytterligere informasjon om den aktuelle ordningen og vilkårene for at den kommer til anvendelse, jmf. litra e.

Medlemsstatene er i henhold til Tjenstedirektivets art. 22 nr. 4 ansvarlige for å påse at den nevnte informasjonen gjøres tilgjengelig eller meddeles klart og tydelig i god tid før kontraktinngåelse eller utførelsen av tjenesten, dersom det ikke foreligger en skriftlig avtale.

Opplysningskravene i Tjenstedirektivets kapittel 5 er ment som et supplement til de kravene som allerede er stilt gjennom Fellesskapsretten, og er ingen hindring for at en medlemsstat kan innføre ytterligere opplysningskrav, jmf. art. 22 nr. 5.

Tjenstedirektivets fortale punkt (97) utdyper at reglene vedrørende høy kvalitet på tjenester, for å sikre krav om informasjon og innsyn, skal være gjeldende både i saker der det foreligger et grenseoverskridende element ved at tjenesteytelsen foregår mellom medlemsland, og i saker som dreier seg om tjenesteyting i en enkelt medlemsstat hvor tjenesteyteren er etablert. Reglene skal ikke på noen måte forhindre medlemsstatene i å pålegge andre eller ytterligere kvalitetskrav i henhold til direktivet og annen felleskapsrett.

EUs tjenstedirektiv inneholder ganske detaljerte krav til hva en tjenesteyter må opplyse sine kunder om. Dette er en presisering av opplysningsplikten som allerede er etablert gjennom annen felleskapslovgivning. Den nye eiendomsmeglingsloven innebærer en skjerping av eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, og en del spesifikke krav til hva som inngår i god meglerskikk. Siden tjenstedirektivet eksplisitt ikke stiller noen hindringer for at medlemsstatene kan stille ytterligere krav til tjenesteytere enn det

som følger av direktivet, så fremt det er i samsvar med øvrig felleskapsrett, er det uproblematisk å regulere meglers opplysningsplikt, så lenge det ikke reguleringen innebærer diskriminering eller brudd på prinsippet om forholdsmessighet.

6 Utenlandske meglerforetaks adgang til å megle i Norge

6.0 Megling fra utlandet (tjenester)

Eiendomsmeglingslovens § 1-2 bestemmer lovens virkeområde. I henhold til 1.ledd får loven anvendelse på eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. For at et meglerforetak skal kunne utøve eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge kreves det tillatelse fra Kredittilsynet jmf. § 2-1. Dette innebærer at de samme reglene som gjelder for norske foretak også kommer til anvendelse på utenlandske tjenesteytere som ønsker å utøve sin virksomhet i Norge.

Hvis et utenlandsk meglerforetak med etableringssted i en annen EØS-stat ønsker å utøve sin virksomhet på norsk territorium uten å etablere seg gjennom en filial eller datterselskap, vil det i en EØS-rettslig sammenheng være bestemmelsene om fri bevegelighet av tjenester som er aktuelle.

Tjenestereguleringene kommer til anvendelse når det dreier seg om økonomiske aktiviteter som utøves på midlertidig basis på tvers av landegrensene uten at det aktuelle foretaket eller den selvstendig næringsdrivende endrer virksomhetens etableringssted¹²⁴. Det går dessuten et skille mellom der tjenestereguleringene kommer til anvendelse, og der hvor en tjenesteyter deltar i en annen medlemsstat økonomiske liv på en ”stabil og vedvarende måte”, jmf. *Gebharddommen*¹²⁵ premiss 25.¹²⁶

Eiendomsmeglingsloven oppstiller en rekke krav til den som vil yte eiendomsmeglingstjenester på norsk territorium. Men loven differensierer ikke mellom

¹²⁴ EØS-rett(2004): s. 381

¹²⁵ Sak C-55/94 Gebhard mot Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori di Milano

¹²⁶ EØS-rett(2004): s. 380

tjenesteytere som ønsker å utøve tjenester kun på midlertidig basis og de som planlegger en mer permanent etablering, jmf. kravet om fast kontorsted i Norge. Dette utgjør en hindring av den frie bevegelsen av tjenester.

6.1 Megling gjennom filial i Norge (etablering)

Kravene som stilles til den som vil opprette filial av et eiendomsmeglingsforetak er like for både norske og utenlandske aktører. Eiendomsmeglingsloven stiller vilkår om at et foretak eller en advokat som driver eiendomsmegling etter tillatelse gitt etter § 2-1 må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å opprette filial i Norge, jmf. § 2-2 (1). Det kreves også at de som er innvilget tillatelse etter § 2-1 og ønsker å etablere filial eller datterselskap i utlandet må ha tillatelse fra Kredittilsynet for dette¹²⁷, jmf. § 2-2 (2). Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler for slike filialer/datterselskap.

I samsvar med bestemmelsen i § 2-3, 2.ledd kan Kredittilsynet gi tillatelse til etablering av filial dersom to spesifikke krav er oppfylt. Det første vilkåret er at meglingsforetaket må ha fast kontorsted i Norge, jmf. § 2-5, 2.ledd¹²⁸. Kredittilsynet kan ved enkeltvedtak gjøre unntak for dette hvis foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som omfattes av eiendomsmeglingsloven oppbevares på et fast sted i Norge på en ordnet og forsvarlig måte. Dokumentene må også være tilgjengelig for innsyn fra de offentlige kontrollmyndighetene og annet lovhjemlet innsyn. Det andre kravet som må være innfridd for at Kredittilsynet skal kunne gi tillatelse til etablering av filial er § 2-9, 2.ledd, 3.punktum som pålegger alle foretakets filialer å ha en fagansvarlig som oppfyller vilkårene til en fagansvarlig person om å inneha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter eml. § 4-3, og dessuten være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk.¹²⁹

I henhold til EØS-avtalens art. 31, 1. skal det ikke forekomme noen restriksjon på etableringsadgangen innenfor EØS-området. Dette gjelder tilsvarende for opprettelse av agenturer, filialer eller datterselskaper, jmf. 2.punktum.

¹²⁷ Se nærmere om dette overfor i punkt 4.2.1.3.

¹²⁸ § 2-5, 2.ledd bestemmer at reglene i 1.ledd gjelder tilsvarende for filialer.

¹²⁹ Jmf. § 2-9, 2.ledd, 1. og 2 .punktum.

Kravet om fast kontorsted er problematisk. Selv om Kredittilsynet har adgang til å fravike fra dette kravet hvis foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som faller under eiendomsmeglingslovens rekkevidde blir oppbevart på norsk territorium, så er ikke dette noen fast regel, og kan således ikke betraktes som et objektivt krav.

6.2 Forskjell på megling av norske og utenlandske eiendommer?

I *Rt. 2005 s. 507* behandlet Høyesterett en sak der en norsk eiendomsmegler fikk i oppdrag å selge en eiendom i Sverige. Eiendommen ble ikke solgt i oppdragsperioden, men et bud ble akseptert innen sperrefristen løp ut. Kontrakt ble inngått etter utløpet av sperrefristen, og spørsmålet i saken var om handel i relasjon til den tidligere lov om eiendomsmegling¹³⁰ § 4-2 annet ledd, jf fjerde ledd, var kommet i stand innen utløpet av sperrefristen. Partene var enige om at kjøpsavtalen ble regulert av svensk rett som krever at avtale om kjøp av fast eiendom slutes gjennom en skriftlig kjøpsavtale. Førstvoterende uttalte i premiss 31 at lov om eiendomsmegling ikke tar stilling til lovvalgsspørsmålet i denne situasjonen, men valgte å legge til grunn den lovgivning som regulerer avtalen mellom kjøper og selger for å avgjøre om partene er endelig bundet i relasjon til meglerens krav på provisjon. Det interessante i denne dommen er at det utover lovvalg ikke nevnes at den aktuelle eiendommen var beliggende i Sverige, og at Høyesterett dermed ikke differensierer mellom norske og utenlandske eiendommer.

I henhold til den nye eiendomsmeglingslovens § 1-2 gjelder loven for all eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Det er ikke foretatt noen grensdraging mellom eiendommer som befinner seg på norsk territorium eller utenfor Norges grenser. Dette har vært et bevisst valg fra lovgiver. I forarbeidene til eiendomsmeglingsloven har departementet vurdert det slik at i utgangspunktet vil megling av eiendommer beliggende i utlandet foregå i Norge, som annonsering, rådgivning til potensielle kjøpere og formidling av kontakt mellom kjøper i Norge og selger i utlandet. Begrunnelsen er at slik virksomhet muligens eller kunne forbli uregulert, og dessuten hensynet til at det er et økende antall

¹³⁰ Lov om eiendomsmegling av 16.juni 1989 nr. 53

nordmenn som investerer i utenlandske eiendommer, både kommersielle aktører og privatpersoner.¹³¹

Men ved formidling av en utenlandsk eiendom i Norge vil forskjellen være at det automatisk kommer et grenseoverskridende element¹³² inn i transaksjonen, og at de involverte partene dermed kan påberope seg EØS-reglene for fri bevegelighet av tjenester eller fri etableringsrett.

6.3 Forholdet til tjenestereglene i EØS-avtalen

6.3.0 Innledning

EØS-avtalens kapittel 3 regulerer den frie retten til å yte tjenester innenfor EØS-området. Art. 36, som tilsvare EF-traktatens art. 49, forbyr restriksjoner på adgangen til å yte tjenester. Dette gjelder tilsvarende for juridiske personer, jmf. art. 39 jmf. art. 34. Art. 37¹³³ definerer nærmere begrepet tjenester.

I likhet med de andre frihetene innenfor det indre markedet gjelder også ikke-diskrimineringsprinsippet, proporsjonalitetsprinsippet og læren om allmenne hensyn for regelverket om fri bevegelighet av tjenester.¹³⁴

I EØS-rettens tjenesteregler forbud mot restriksjoner på adgangen til å yte tjenester innenfor EØS-området, jmf. art. 36, og et pålegg om at tjenesteyterne skal kunne operere i en annen medlemsstat ” på samme vilkår” som vertsstatens egne borgere, jmf. art. 37, 2.ledd. Dette innebærer i henhold til EFDs praksis et diskrimineringsforbud¹³⁵ mot ulik behandling på bakgrunn av nasjonalitet, eller for selskaper, etableringssted.¹³⁶ Men også ikke-diskriminerende hindringer kan utgjøre restriksjoner, så lenge de er til hindring for andre tjenesteyteres markedsadgang, jmf. *Sägeravgjørelsen*¹³⁷. Dersom det derimot er en

¹³¹ Ot.prp. 16 (2006-2007) s. 42

¹³² Se over punkt 4.4.

¹³³ Tilsvare EFT art. 50

¹³⁴ EØS-rett (2004): s. 263-276

¹³⁵ Se også EØS art. 4

¹³⁶ EØS-rett(2004): s. 439

¹³⁷ Sak C-76/90 *Säger* mot *Dennemayer & Co*

ikke-diskriminerende regel som dreier seg om markedsutøvelse, kan denne unntas fra restriksjonsforbudet.¹³⁸ Tjenestereglene omfatter både restriksjoner fra og i etableringsstaten og mottakerstaten, jmf. *Alpine Investments-dommen*¹³⁹.

Den logiske konsekvens av at tjenesteytere skal ha rett til å forflytte seg over landegrensener er at også tjenestemottakere bør ha rett til å reise til det landet hvor en tjenesteyter befinner seg. Rådet tok hensyn til dette i det nå opphevede direktiv 73/148/EØF art. 1b) forbød restriksjoner på bevegelse og opphold for statsborgere som ønsket å reise til en annen medlemsstat for å motta tjenesteytelser.¹⁴⁰

EF-domstolen bekreftet at dette fulgte av EF-traktaten i sakene *Luisi og Carbone*.¹⁴¹ I dette tilfellet ble to italienere bøtelagt for å ha tatt med seg mer valuta ut av Italia enn det som var tillatt på det daværende tidspunkt, for å dra til en annen medlemsstat som turister og motta medisinsk behandling. Domstolen uttalte i den forbindelse at:

” Med henblik på utførelsen af tjenesteydelser kan tjenesteyderen enten begive sig til den medlemsstat, hvor modtageren bor, eller modtageren kan begive sig til den stat hvor tjenesteyderen er etableret. Førstnevnte situation omtales udtrykkeligt i artikel 60, stk 3, hvorefter tjenesteyderen midlertidigt kan udøve sin virksomhed i det land, hvor ydelsen præsteres; modstykket hertil er nødvendigvis den sistnevnte situation, i det formalet er at liberalisere al erhvervsvirksomhed, der ikke omfattes af bestemmelserne om fri bevægelighed for varer, personer og kapital.”¹⁴²

Domstolen uttalte videre i premiss 16 at turister, reisende som ønsket medisinsk behandling, og personer på studie- eller forretningsreise skulle ha fri bevegelighet over landegrensene, selv når det dreide seg om betaling. Denne avgjørelsen førte til forsøk på ”medisinsk turisme”, da enkelte benyttet anledningen til å få tilgang til behandling som ikke var tilgjengelig i hjemstaten, eller å få raskere behandling enn det man kunne i sin opprinnelsesstat.¹⁴³

¹³⁸ EØS-rett(2004):s. 439, 273

¹³⁹ Sak C-384/93 *Alpine Investments mot Minister van Financiën*, se EØS-rett(2004): s. 438

¹⁴⁰ *Barnard*(2007): s. 357

¹⁴¹ Forente saker 286/82 og 26/83 *Luisi og Carbone mot Ministero del Tesoro*

¹⁴² Premiss 10

¹⁴³ *Barnard* (2007): s. 357

6.3.1 Krav om tillatelse fra Kredittilsynet

Det følger av fast rettspraksis fra EF-domstolen at en nasjonal ordning som innebærer at en tjenesteyter med hjemsted en annen medlemsstat enn der tjenesten utføres må oppnå tillatelse fra vertsstatens administrative myndigheter innebærer en restriksjon på den frie bevegelse av tjenester i henhold til EFT art. 49 (EØS art. 36) som eventuelt må begrunnes i allmenne hensyn.¹⁴⁴ I *den nederlandske vaktsselskapsaken*¹⁴⁵ uttalte EFD i premiss 18 at det er fastslått av domstolen tidligere at en godkjenningsordning som ikke tar hensyn til hvorvidt det foreligger lignende forpliktelser som tjenesteyteren må oppfylle i sin egen hjemstat, ikke kan begrunnes i allmenne hensyn, fordi virkemidlene uansett går lenger enn det som er nødvendig for å nå det mål man ønsker å oppnå, i dette tilfellet å sikre en streng kontroll med denne formen for virksomhet.¹⁴⁶

Selv om det norske regelverket åpner for å anerkjenne oppnådde kvalifikasjoner (se over i punkt 3) finnes det ikke i eiendomsmeglingsloven en tilsvarende anerkjennelse av en eventuell godkjenning fra etableringsstaten. Dette innebærer at restriksjonen som pålegges utenlandske tjenesteytere er for inngripende, og bryter dermed med proporsjonalitetsprinsippet, da inngrepet ikke er forholdsmessig.

6.3.2 Fast kontorsted

Eiendomsmeglingslovens krav om at tjenesteyter må ha fast kontorsted i Norge¹⁴⁷ innebærer et krav om at personen eller foretaket som utøver virksomheten i Norge må være etablert her i landet. I henhold til EØS-retten har utenlandske foretak og selvstendig næringsdrivende fri etableringsrett innenfor EØS-området, men dette innebærer ikke at de har *plikt* til å etablere seg for å yte en tjeneste. Dette kravet utgjør derfor et brudd på

¹⁴⁴ Sak C-171/02 Kommisjonen mot Nederland premiss 17 jmf. C-43/93 Vander Elst mot OMI, premiss 15 og C-355/98 Kommisjonen mot Belgia, premiss 35

¹⁴⁵ Sak C-171/02 Kommisjonen mot Nederland

¹⁴⁶ jmf. Sak C- 355/98 Kommisjonen mot Belgia, premiss 36-38 og C-171/02 Kommisjonen mot Portugal, premiss 60

¹⁴⁷ Eiendomsmeglingslovens § 2-5,1.ledd, behandlet ovenfor i punkt 4.

Norges EØS-rettslige forpliktelser, både i forhold til etableringsreglene (se ovenfor) og tjenestereglene.

6.4 Medfører Tjenstedirektivet endringer?

Tjenstedirektivet art. 16 er hovedregelen for frihet til å yte tjenester etter direktivets regime. I henhold til nr. 1 skal medlemsstatene respektere yteres rett til å yte tjenester i en annen medlemsstat enn der de er etablert. I medhold av 2.punktum skal vertsmedlemsstaten være pliktig å sikre fri adgang til og utøvelse av tjenestevirksomhet på sitt territorium. 3.punktum forbyr medlemsstatene å gjøre markedsadgangen eller markedsutøvelsen avhengig av oppfylling av krav som ikke respekterer prinsippene om likebehandling (både direkte og indirekte diskriminering), nødvendighet (kravene må være begrunnet i offentlig orden, offentlig sikkerhet, folkehelsen eller miljøvern) eller forholdsmessighet (vilkårene må være passende for å oppnå målsettingen og ikke gå utover det som er nødvendig for å oppnå dette).

I første omgang innebærer Tjenstedirektivet en kodifisering av EFD-praksis, spesielt i forhold til prinsippene om likebehandling, nødvendighet og forholdsmessighet. For tjenestemottaker medfører likevel direktivet en endring, i og med at direktivets art. 19 og 20 innebærer en lovfestning av tjenestemottakeres rettigheter.

Vilkåret om at den som får godkjenning til å yte eiendomsmeglingstjenester må ha fast kontorsted i Norge vil bli ansett som et forbudt krav etter Tjenstedirektivet, jmf. art. 16 nr. 2 litra a som uttrykkelig forbyr en medlemsstat og stille krav om at tjenesteyter må være etablert på sitt territorium for å kunne utøve tjenestevirksomhet der. Litra b hindrer også medlemsstatene i å kunne stille krav om at vedkommende tjenesteyter må få godkjenning fra vertstatens myndigheter. Disse skjæringspunktene mellom norsk rett og EØS-retten blir dermed videreført gjennom direktivets bestemmelser.

7 Konklusjoner

7.1 Norges gjeldende EØS – rettslige forpliktelser

Den nye eiendomsmeglingsloven inneholder en rekke krav til eiendomsmeglingsvirksomheter, både med hensyn til kvalifikasjonskrav for tjenesteyterne personlig, og i forhold til hva som kreves av foretak som utøver en slik virksomhet.

I forhold til kvalifikasjonskrav til eiendomsmeglere, så tar eiendomsmeglingsloven hensyn til de forpliktelsene man har etter Yrkeskvalifikasjonsdirektivet for anerkjennelse av kvalifikasjonsbevis.

Tatt i betraktning at lov om eiendomsmegling er en ny lov finnes det likevel overraskende mange skjæringspunkter mellom lovens regler om krav til eiendomsmeglere og meglerforetak og de EØS-rettslige forpliktelsene som Norge er pålagt, spesielt knyttet til de kravene som eiendomsmeglingsloven stiller til innretning av meglingsvirksomheten. Lovens vilkår om at de som skal utøve eiendomsmeglingstjenester i Norge er pålagt å ha fast kontorsted i Norge er problematisk, både i forhold til EØS-reglene om fri etableringsrett, og i forhold til reglene om fri bevegelse av tjenester. Dette er et krav som er åpent og direkte diskriminerende, og således i strid med EØS-avtalen. Forarbeidenes begrunnelse for å opprettholde dette kravet er heller ikke tilstrekkelig til å tilfredsstille allmenne hensyn, og reguleringen er forholdsmessig for inngripende til å samsvare med EØS-retten. Dersom loven ble endret til å oppstille et krav om fast kontorsted innenfor EØS-området¹⁴⁸, derimot, ville det ikke være noe motstrid mellom norsk rett og EØS-retten, men denne løsningen ble bevisst oversett ved utarbeidelsen av lovverket.

Også reglene om at det kreves tillatelse for norske meglere til å utøve sin virksomhet i utlandet er et åpenbart brudd på EØS-retten, da det er sikker rett at etableringsstaten ikke har rett til å hindre sine statsborgere eller sine selskaper å benytte seg av den fri etableringsretten.

¹⁴⁸ Dette ble foreslått av Kredittilsynet i høringsuttalelsen til NOU 2006: 1, se Ot.prp. nr. 16 (2206-2007): s. 64.

Reglene om fri bevegelighet av tjenester kolliderer spesielt med reglene i eiendomsmeglingsloven da de norske reglene ikke sonderer mellom tjenesteytere som utøver sin virksomhet i en tidsbegrenset periode, og således faller inn under tjenestereguleringene, og meglingsforetak som ønsker å opprette enten primær eller sekundær etablering i Norge. Ved å stille krav om at tjenesteytere må være etablert gjennom et fast kontorsted i Norge avskjærer man tjenesteytere som ønsker å operere på norsk territorium på en midlertidig basis.

Det er således en rekke krav som stilles til eiendomsmeglere i norsk rett som bryter mot de forpliktelsene Norge har påtatt seg gjennom EØS-reguleringene, som kan bli påtalt av EFTAs overvåkningsorgan (ESA), og senere pådømt av EFTA-domstolen.

7.2 Norges forpliktelser ved en eventuell gjennomføring av Tjenestedirektivet

I hvilken grad Tjenestedirektivet vil endre de norske EØS-rettslige forpliktelsene i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet er naturlig nok avhengig av hvorvidt eiendomsmeglingstjenester faller inn under direktivets rekkevidde eller ikke. Selv om Kredittilsynet har vurdert eiendomsmeglingstjenester slik at de ikke berøres av direktivets nedslagsfelt, er ikke dette en juridisk bindende vurdering. Uansett innebærer ikke Tjenestedirektivet dramatiske endringer i rettstilstanden på dette feltet. Stort sett innebærer direktivet en kodifisering og presisering av gjeldende rett, og de norske reglene som strider mot gjeldende EØS-rett vil også ved en eventuell gjennomføring av direktivet bli problematiske.

Eiendomsmeglingslovens krav om fast kontorsted for å få tillatelse til å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge kommer til å bli spesielt vanskelig, da slike krav er eksplisitt forbudt etter direktivets regler. Men problematikken kan unngås ved å endre regelverket til at det kreves kontorsted innen EØS-området, og ikke bare innenfor norsk territorium.

En innføring av EUs tjenestedirektiv vil således innebære at en del av bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven om krav til eiendomsmeglingsvirksomhet

kommer til å måtte endres for å være i samsvar med EØS-rettslige forpliktelser, men dette er stort sett bestemmelser som allerede er i strid med gjeldende EØS-rett.

Litteraturliste

Lover

- 2007 Lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007 nr. 73
- 2003 Lov om burettslag av 6.juni 2003 nr. 39
- 2003 Lov om bustadbyggjelag av 6.juni 2003 nr. 38
- 1997 Lov om aksjeselskaper(Aksjeloven) av 13.juni 1997 nr. 44
- 1997 Lov om allmennaksjeselskap(Allmennaksjeloven) av 13.juni 1997 nr. 45
- 1992 Lov om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i Avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) mv. av 27.november 1992 nr. 109
- 1989 Lov om eiendomsmegling av 16.juni 1989 nr. 53
- 1983 Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper(Selskapsloven) av 21.juni 1983 nr. 83
- 1982 Lov om rettsgebyr av 17.desember 1982 nr. 86
- 1975 Lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59
- 1915 Lov om domstolene (domstolloven) av 13.august 1915 nr. 5

Forskrift

- 2007 Forskrift om eiendomsmegling av 23.november 2007 nr. 1318

Lovforarbeider

- Ot.prp. 22 (2007-2008) Om lov om endringer i lov om kredittkjøp m.m, (frarådingsplikt)
- Ot.prp. 16 (2006-2007) Om lov om eiendomsmegling
- Ot.prp. 11 (2006-2007) Om lov om endringer i finanslovgivningen mv.(Forvalterregisterering av aksjer, obligasjoner med fortrinnsrett mv.)
- Ot.prp. 92 (1998-1999)

NOU 2006:1 Eiendomsmegling

NOU 1987: 14 (Eiendomsmegling)

EF/EU-direktiv

Europaparlaments- og rådsdirektiv 2006/123/EF av 15.november 2006 om tjenester i det indre marked

Europaparlaments- og rådsdirektiv 2005/36 EF av 7.september 2005 om godkjenning av faglige kvalifikasjoner

Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/87/EF av 16.desember 2002 om tilsyn av kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og investeringsselskaper i et finansielt konglomerat.

Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/83/EF av 5.november 2002 om livsforsikring og Rådets direktiv 1967/43 EØF av 12. januar 1967 om gjennomførelsen af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig virksomhed inden for

1 . " ejendomshandel og -administration (undtagen 6401) " (ex CITI-gruppe 640)

2 . " visse tjenesteydelser for erhvervslivet " (CITI-gruppe 839)

Europaparlamentets- og Rådets direktiv 97/67/EF av 15.december 1997 om fælles regler for udvikling af Fællesskabets indre marked for posttjenester og forbedring av disse tjenesters kvalitet

Europaparlamentets og –Rådets direktiv 73/148/EØF om ophævelse af rejse- og opholdsbegrænsningerne inden for Felleskabet for statsborgere i medlemsstaterne med hensyn til etablering og udveksling af tjenesteydelser.

Bøker

Barnard, Catherine, *The Substantive Law of the EU*. 2nd ed, Oxford/New York, 2007

Craig, Paul and Gráinne de Burca, *EU Law. Text, Cases and Materials*. 3rd ed., Oxford/New York, 2003

European Union Law. Damian Chalmers et al, 1st ed, Cambridge, 2006

EØS-rett. Frederik Sejersted et al, 2.utg. Oslo, 2004

Graver, Hans Petter: *Forvaltningsrett i markedsstaten*. 1.utgave, Bergen, 2002

Weatherhill, Stephen: *Cases and Materials on EU Law*, 8th ed., Oxford/New York, 2007

Artikler

Alterskjær, Bjørnar. EØS-rettens betydning for norsk forvaltningsrett. I: Jussens venner. 2006, nr. 03.

Arnesen, Finn. Plenumsdommen i Finangersaken 16.11.200, Rt 2000 s 1811. I: Kritisk Juss. 2000 (27)s. 303

Fredriksen, Halvard Haukeland. Statlig erstatningsansvar for nasjonale domstolars brudd på EØS-retten? I: Lov og rett. 2006, nr. 08-09.

Graver, Hans Petter. Konesjoner og konkurranse om krav fra felleskapsretten til prosedyrer ved tildeling av offentlige tillatelser. I: Lov og rett. 2004, nr. 04-05.

Mestad, Ola. Kommisjonens reviderte utkast til tenestedirektiv- unntaka. Notat til Nærings- og handelsdepartementet av 10.september 2006.

Sørum, Tom. Finanger II-dommen rettstilstanden og konsekvenser – Statens erstatningsansvar ved lovgivning i strid med EØS-retten. I: Jussens Venner. 2006, nr. 03.

Avgjørelser fra EF-domstolen

Sak C-465/05 Kommisjonen mot Den Italienske Republikk (Saml. 2007, ikke kjent sidetall)

Sak C-514/03 Kommisjonen mot Kongeriket Spania, Saml. 2006 I-00963

Sak C-189/03 Kommisjonen mot Nederland. Saml. 2004 s. I-09289

Sak C-171/02 Kommisjonen mot Portugal. Saml. 2004 s. I-05645

Sak C-6/01, Associação Nacional de Operadores de Máquinas Recreativas (Anomar) mfl. mot Estado português, Saml. 2003 I-08621

Sak C-439/99 Kommisjonen mot Italia (Varemessedommen) Saml. 2002 I-00305

Sak C-448/98 Straffesak mot Guimont. Saml. 2000 s. I-10663

Sak C-355/98 Kommisjonen mot Belgia. Saml. 2000 s. I-01221

Sak C-200/98 X and Y AB mot Riksskatteverket Saml. 1999 I-08261

Sak C-152/94 Openbaar ministerie mod Geert van Buynder. Saml. 1995 I-03981

Sak C-107/94, P.H Asscher mod Staatssecretaris van Financiën. Saml. 1996 I-03089

Sak C-55/94 Reinhard Gebhard mot Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori di Milano. Saml. 1995 s. I-04165

Sak C-384/93 Alpine Investments mot Minister van Financiën. Saml. 1995 s. I-01141

Sak C-43/93 Raymond Vander Elst mod Office Des Migrations Internationales. Saml. 1994 I-03803

Sak C-104/91 Colegio oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliara mot J.L.Aguirre Borell m.fl. Saml. 1992 s. I-03003

Forente saker C-330/90 og C-331/90 Straffesaker mot Angel López Brea og Carlos Hidalgo Palacios Saml. 1992 s. I-00323

Sak C-76/90 Säger mot Dennemayer & Co. Saml. 1991 s. I-04221

Forente saker C-14/89, C-54/88 og C-91/88, Straffesak mot Nino Eleonora m.fl. Saml. 1990 s. I-03537

Sak 205/84 Kommisjonen mot Tyskland. Saml. 1986 s. 03755

Forente saker 286/82 og 26/83 Luisi og Carbone mot Ministero del Tesoro. Saml. 1984 s. 00377

Sak 81/87 Dronningen mot H.M. Treasury and Commissioners of Innland Revenue ex parte Daily Mail and General Trust PC. Saml. 1988 I-05483

Sak 120/78 Rewe-Zentral mot Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (Cassis de Dijon), Saml. 1979 I-00649

Sak 71/76 Thieffry mot Conseil de l'ordre des avocats à la Coeur d'appel de Paris. Saml. 1977 s. 00765

Norske rettsavgjørelser

Rt. 2005 s. 1365 (Finanger II)

Rt. 2005 s. 507

Rt. 2000 s. 1811 (Finanger plenumsdommen)

Avgjørelser fra EFTA-domstolen

Sak E-4/01 Karl K. Karlsson mot Island. Report of the EFTA Court (REC) 2002 s. 248

Sak E-9/97 Erla Maria Sveinbjörnsdóttir mot Island. Report of the EFTA Court (REC) 1998 s. 95

Offentlige dokumenter

Norge

Notat til Finansdepartementet datert 24. august 2007: "Tjenestedirektivets betydning for eiendomsmeglings- og regnskapsfører tjenester i Norge" (Kredittilsynet)

EU

Handbook on implementation of the Services Directive (Commission of the European Communities – Internal Market and Services DG)

EU-kommisjonens rekommandasjon av 16. mai 2002 (2002/590/EC) om fundamentale prinsipper for uavhengighet for revisor som driver lovbestemt revisjon

Eurorett nr. 12 2006 (august 2006): Norge raske på direktivgjennomføring.

Eurorett nr. 2 2007 (februar 2007): Norge faller på ESAs direktivgjennomføringsliste

Internettider

www.eftasurv.int/information/internalmarket/dbaFile11876.html?1=1&print=true

[14.01.2008]

