



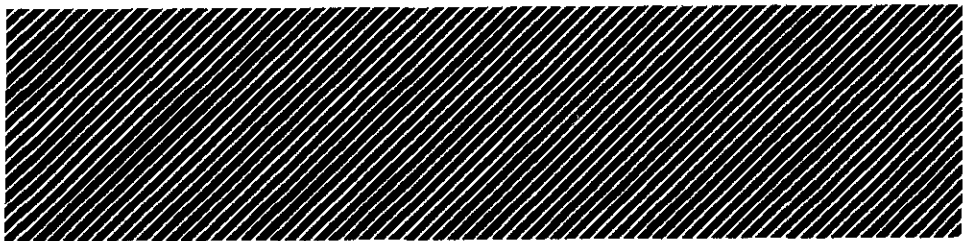
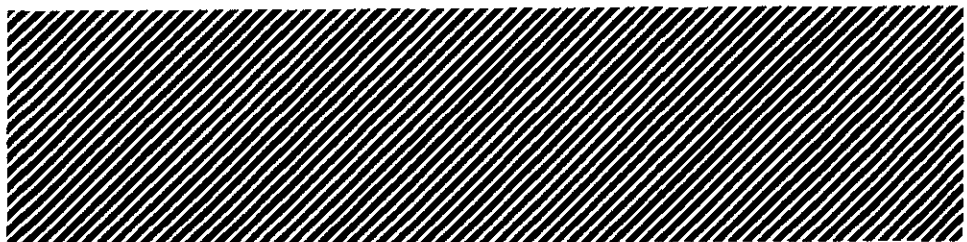
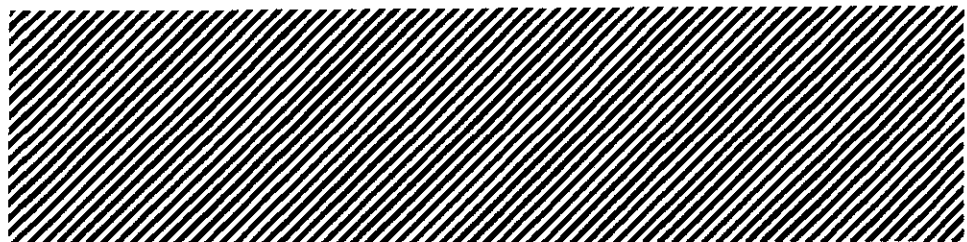
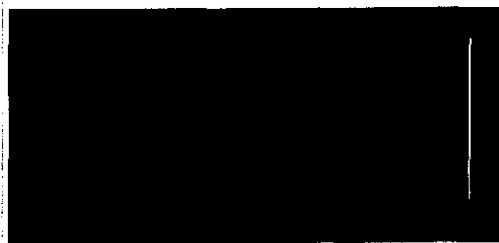
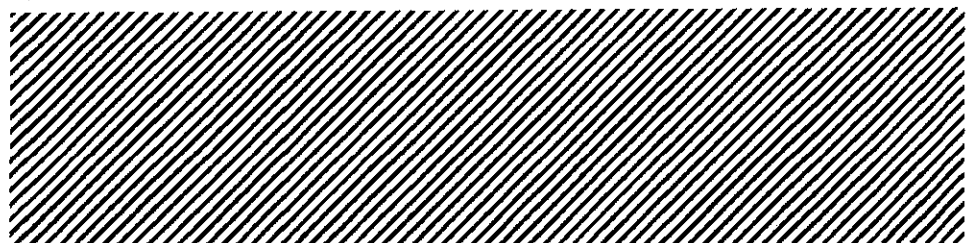
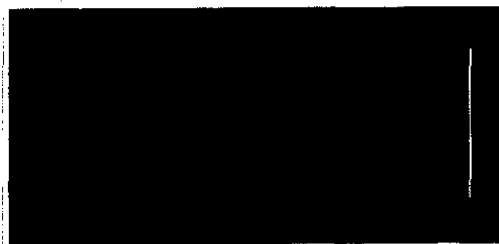
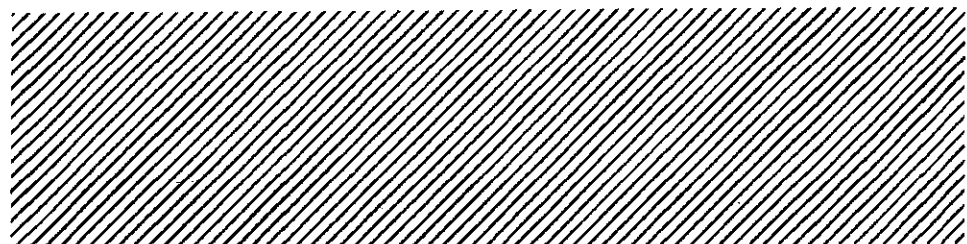
FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Tryggere budprosess

Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Dokumentasjon av budrunden



Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Innhold

1	Innledning	4
2	Gjeldende rett	4
3	Bakgrunn og overordnede vurderinger	5
4	Dokumentasjon av budrunden	7
4.1	Skriftlig budgivning	7
4.2	Legitimasjon	8
4.3	Meglers formidling av bud m.v.	8
4.4	Kravet til skriftlighet	9
4.5	Andre forhold	9
5	Opplysninger om budgivningen i salgsoppgaven.....	10
6	Generelle plikter ved budgivningen.....	10
7	Unntak for visse former for eiendomsmegling.....	11
8	Økonomiske og administrative konsekvenser	12
9	Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften.....	13

1 Innledning

Finanstilsynet foreslår enkelte endringer i forskrift 23. november 1318 om eiendomsmegling ("eiendomsmeglingsforskriften"). Forslaget går i hovedsak ut på at budgivning ved boligomsetning gjennom eiendomsmegler skal skje skriftlig.

Finanstilsynet har den senere tid mottatt et økende antall klager fra boligkunder som ikke har vært trygge på at budrunden har vært håndtert korrekt. Det har også fra domstolene kommet kritikk mot megler for manglende skriftlighet i tvister om avtaleinngåelsen i bolighandler. Selv om dette gjelder enkeltstående saker, som neppe er representative for bransjen generelt, mener likevel Finanstilsynet at skriftlig budgivning vil være egnet til å styrke tilliten til eiendomsmeglingssystemet.

Finanstilsynet foreslår at megler bare kan formidle bud og aksept eller avslag som partene har gitt skriftlig. I tillegg bør alle budgivere legitimere seg overfor megler. I forlengelsen av dette foreslås det en innskjerping av meglers dokumentasjon av de sentrale opplysningene som gis til de involverte under budrunden, ved at opplysninger om bud, forbehold og akseptfrist også skal gis skriftlig. Fremgangsmåten ved budgivningen, samt budgivers rettigheter og plikter, skal etter forslaget fremgå av salgsoppgaven.

Det er Finanstilsynets oppfatning at økt krav til skriftlighet i budrunden også kan bidra til å dempe tempoet i budrunden på en slik måte at boligkjøperne gis bedre tid til å handle på et mest mulig forsvarlig grunnlag.

Finanstilsynets endringsforslag fremgår av notatets kapittel 9.

2 Gjeldende rett

Avtaleslutningen ved overdragelse av fast eiendom følger alminnelige avtalerettslige regler og prinsipper. Hovedregelen i avtaleloven (lov 31. mai 1918) § 2 er at en rettslig bindende avtale er inngått når et tilbud er akseptert innen en fastsatt akseptfrist. Det følger uttrykkelig av avhendingsloven (lov 3. juli 1992) § 1-3 at også muntlige avtaler om kjøp og salg av fast eiendom er rettslig bindende. I rettspraksis er det imidlertid stilt strenge krav for å sannsynliggjøre at det er inngått avtale om overdragelse av fast eiendom, dersom denne ikke er nedfelt skriftlig.¹ Ved omsetning av næringseiendommer er det ikke uvanlig å fravike hovedregelen slik at avtale ikke anses inngått før kontrakt er underskrevet.

Salg av brukte boliger gjennom eiendomsmegler gjennomføres normalt ved at boligen utbys til en *prisantydning* og med oppfordring til å gi bud. Dersom flere er interessert i å kjøpe boligen, legges det opp til en form for *auksjonssalg*, hvor megler underretter deltagerne om andre bud, slik at disse gis anledning til å høyne sitt eget bud. Boliger i nybyggprosjekter utbys normalt til *fast pris*, uten noen form for auksjon.

Etter gjeldende rett plikter megler å føre budjournal med tidspunkt for mottakelse av bud, budgivers navn, adresse og telefonnummer, budets størrelse, eventuelle forbehold, akseptfrist

¹ Jf. for eksempel Rt 1996 s. 415 og Rt 1985 s. 1265

og tidspunkt for aksept eller avslag. Etter at handel er kommet i stand, skal kopi av budjournalen gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold. I tillegg har samtlige budgivere som har deltatt i budrunden krav på ved forespørsel å få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Videre skal megler legge til rette for en *forsvarlig avvikling av budrunden*, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Bestemmelsen anses å være en presisering av god meglersikk og bygger på Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredningen *Tryggere budgivning – om budgivning gjennom eiendomsmegler*, som ble lagt frem i mai 2005.

Den ordinære budprosessen gjennomføres normalt, og i tråd med bransjenormen, slik at første bud inngis skriftlig, og eventuelle etterfølgende forhøyelser gjøres muntlig. Megler formidler normalt informasjonen i budrunden muntlig, og det er i dag uklart hvilke krav som stilles til at megler besørger notoritet når det gjelder partenes utsagn under budrunden, utover innføringen av bud og aksept, eller eventuelt avslag, i budjournalen.

3 Bakgrunn og overordnede vurderinger

På bakgrunn av enkelte tilsynssaker om manipulasjon av budrunder, varslet Finanstilsynet høsten 2011 bransjeforeningene om at Finanstilsynet ved stedlig tilsyn i 2012 særlig ville kontrollere foretakenes overholdelse av plikten til å føre og utlevere budjournal umiddelbart etter avtaleinngåelsen. Finanstilsynet antar dette har medført at budjournalene i større grad enn tidligere blir gjennomgått av partene, noe som igjen kan være en vesentlig årsak til at Finanstilsynet den senere tid har mottatt et økende antall klager på budprosessen.

De fleste klagenes går ut på manglende samsvar mellom budjournalen og de opplysninger som etter klagers oppfatning har blitt formidlet under budrunden. Forhold som oftest tas opp i klagenes er:

- Påstand om at megler gir *feilaktig/ufullstendig eller misvisende informasjon* til budgiver om konkurrerende bud i den hensikt å motivere budgiver til å inngi bud eller forhøye eksisterende bud, eksempelvis ved å unnlate å gi informasjon om at konkurrerende bud er inngitt med forbehold.
- Påstand om at megler har produsert og formidlet *fiktive bud* til interessenter for å forhøye eiendommens pris, eller å få i gang en budrunde med sikte på å få andre budgivere på banen og dermed få i stand en handel.
- Påstander om fiktive bud inngitt fra selgersiden.

Påstander om mislige forhold i tilknytning til budgivningen er ofte umulig å etterprøve når informasjonsutvekslingen har foregått muntlig, og det ikke finnes bevis eller annet grunnlag for det som er ført i budjournalen. Klager på meglers utførelse ender i slike tilfeller med å bli avvist, fordi det står påstand mot påstand.

Etter Finanstilsynets vurdering kan fravær av dokumentasjon av kommunikasjonen mellom partene og megler i budgivningen i seg selv være et grunnlag for mistanker om manipulasjon av budrunder, og dermed at påstander om dette fremsettes. Selv om det antagelig sjeldent er

Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

hold i mistankene, kan det påvirke tilliten til eiendomsmegleren og dermed til bransjen generelt.

Tvister om avtaleinngåelsen ved budgivning gjennom eiendomsmegler har også vært behandlet ved domstolene en rekke ganger². Felles for disse tvistene er at det mangler skriftlig bevis på at det er inngått en kjøpsavtale. I enkelte av dommene er det fremhevet at notoriteten med letthet kunne vært sikret.

I Agder lagmannsretts avgjørelse i sak LA-2011-184365 kom lagmannsretten til at selger ikke hadde avgitt bindende aksept i telefon med eiendomsmegleren, og det uttales at:

"I en viktig telefonsamtale, der partene kan ha ulik motivasjon om underkommuniserte beveggrunner for sine uttalelser, kan misforståelser og uklarheter lett oppstå. [...] Som profesjonell eiendomsmegler må [megler] ha risikoen for den tvil som oppstår når hun ikke sikret bedre dokumentasjon for den aksepten hun mente ble avgitt av [selger]. Dette kunne enkelt vært gjort, for eksempel ved SMS slik som notoriteten om avslagene ble sikret under budrunden [...]" [vår uthevning]

I Gulating lagmannsretts avgjørelse i sak LG-2011-082802 hevdet selger at det på bakgrunn av at budgiver hadde inngitt et såkalt 1-krones bud, og senere avgitt en muntlig budforhøyelse, var inngått bindende avtale om salg av en leilighet, men fikk ikke medhold i dette. Det uttales i dommen at:

"God meglerskikk tilsier etter lagmannsrettens syn at megler, slik situasjonen her var, uttrykkelig forvisset seg om at et eventuelt reelt forhøyningsbud var ment å skulle avgies. Det skulle vært gjort skriftlig. Fremgangsmåten er dessuten lite betryggende med tanke på bevissikring i de tilfeller hvor det oppstår uenighet om budgiver ved sin etterfølgende opptreden har ment å avgi et reelt muntlig bud, slik saken her viser. [...] Slik bevissikring ville ha avklart enhver bevisuklarhet knyttet til spørsmålet om bindende bud forelå. Tvilsrisikoen på dette punkt ligger på megler/selger" [vår uthevning]

Med de tekniske muligheter som i dag er tilgjengelig for umiddelbar kommunikasjon, mener Finanstilsynet at tiden er moden for å stille større krav til meglers gjennomføring av budrunden for å oppnå notoritet (etterprøvarhet) av bolighandelens mest sentrale fase.

De overordnede hensyn som ligger til grunn for Finanstilsynets vurderinger har sitt grunnlag i eiendomsmeglingslovens formål om å legge til rette for en *sikker, ordnet og effektiv* eiendomshandel gjennom mellommann, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-1. Det er et sentralt formål med loven at den enkelte forbrukers interesser blir ivaretatt på en god måte. I tillegg skal loven sikre den alminnelige tillit og samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel og reell prisdannelse ved korrekt informasjonstilgang³.

Etter Finanstilsynets oppfatning er budprosessen en av eiendomsmeglingsoppdragets mest sentrale faser, og håndteringen av tilbud, motbud og forbehold, samt avslag eller aksept, er blant meglers kjerneoppgaver. Det er helt grunnleggende for tilliten til meglerbransjen og prisdannelsen i eiendomsmarkedet at publikum kan stole på at megler er pålitelig og

² Eksempelvis LB-2010-132429, LH-2010-151861, LB-2010-065340, LG 2011-082802 og LA-2011-184365.

³ Jf. NOU 2006:1, side 23

etterrettelig i sin håndtering av budrunden. Etter Finanstilsynets vurdering forutsetter dette at den sentrale informasjonen mellom megler og deltagerne i budrunden kan etterprøves.

Eiendomsmeglernes direkte kontakt og muntlige kommunikasjon med boligselgere og kjøpere er også viktig for å ivareta kundens ulike behov i det som av mange oppfattes som en komplisert og til tider belastende prosess. Dessuten er muntlig kommunikasjon viktig for fleksibiliteten og dynamikken i budgivningsfasen. Imidlertid, selv om et forsterket krav til dokumentasjon vil kunne innebære at budprosessen tar noe lengre tid, mener Finanstilsynet at fordelene ved skriftlighet oppveier dette.

Det er også et hensyn at eiendomshandel bør skje på en kostnadseffektiv måte, men dette hensynet er underordnet hensynet til at eiendomsomsetningen er sikker og ordnet.⁴

4 Dokumentasjon av budrunden

4.1 Skriftlig budgivning

Finanstilsynet foreslår at alle bud, også budforhøyelser, samt motpartens (normalt selgers) avslag eller aksept må gis *skriftlig* til megler.

Ved et slikt krav dokumenteres *at* det er kommet i stand en bindende avtale, til en bestemt pris og under gitte betingelser, noe som vil forebygge tvister mellom partene om avtaleinngåelsen.

Kravet vil også i en viss utstrekning dempe tempoet i en opphetet budauksjon, da det må antas at når bud og aksept eller avslag avgis skriftlig, vil avgiveren i større grad overveie sine handlinger enn ved en ren muntlig prosess.

Finanstilsynet foreslår ikke nærmere formkrav, utover det som allerede følger av kravet til *minste akseptfrist*. Det vil i stor utstrekning være opp til bransjen selv å utvikle budskjemaer, eventuelt akseptskjemaer, etc. som er praktiske for meglers arbeid. Eventuelle uklarheter i partenes skriftlige utsagn løses etter alminnelige prinsipper om avtaletolkning.

Finanstilsynet antar at boligkjøpere og selgere generelt vil anse det som naturlig med skriftlige bud og aksept i bolighandler gjennom eiendomsmeglere. Det antas at de færreste vil oppleve dette som upraktisk, tatt i betraktning at de aller fleste i dag benytter e-post eller SMS, eller i det minste har tilgang til dette gjennom familie eller andre som kan bistå.

Finanstilsynet foreslår en bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 **annet ledd bokstav b)** om at megler ikke kan formidle bud og aksept eller avslag som ikke er gitt skriftlig. Bestemmelsen er utformet etter samme mønster som formidlingsforbud for bud som ikke oppfyller kravet til minste akseptfrist, jf. gjeldende bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 tredje ledd, som foreslås videreført i **annet ledd bokstav c**.

4.2 Legitimasjon

Det har vært anført at boligselgere allierer seg med personer som inngir fiktive bud for å få i gang en budrunde eller for å presse opp prisen. For å motvirke dette, foreslår Finanstilsynet at alle budgiveres identitet skal bekreftes ved gyldig legitimasjon og signatur, jf. forslaget til § 6-3 **annet ledd bokstav a**). Bestemmelsen innebærer et formidlingsforbud for megler dersom kopi av gyldig legitimasjon eller signatur ikke er innhentet.

Finanstilsynet legger til grunn at legitimasjon som angitt i forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering nr. 302 2009 §§ 5 -7 vil anses å være *gyldig* legitimasjon. I tillegg antas at løsninger hvor budgiver signerer via BankId eller MinId oppfyller kravet.

4.3 Meglers formidling av bud m.v.

Etter Finanstilsynets oppfatning vil et krav til skriftlig bud og aksept eller avslag bare delvis ivareta behovet for notoritet i budgivningen og avtaleslutningen. For deltagerne i budrunden er opplysninger om andre bud sentralt. Finanstilsynet mener derfor det er nødvendig også å forebygge uklarheter om meglers informasjon *ut* til budgivere og interessenter, samt til selger. På denne bakgrunn foreslås det at meglers opplysninger om foreliggende bud skal gis skriftlig. Det at slik informasjon i ettertid lar seg dokumentere, vil generelt motvirke påstander og mistanker om uregelmessigheter. Dette vil ikke bare heve sikkerheten for boligkundene, men også for megleren selv, noe som vil styrke den generelle tilliten til budprosessen.

Etter Finanstilsynets erfaring utveksles allerede i dag bud og informasjon om status for budgivningen i noen grad via e-poster og SMS-er. Finanstilsynet anser det derfor som en naturlig konsekvens av den teknologiske utviklingen at det nå stilles større krav til megler når det gjelder dokumentasjon. Finanstilsynet antar at det meste av kommunikasjonen i selve budrunden i praksis vil måtte foregå skriftlig, selv om det fortsatt vil være anledning for megler til å drive salgsarbeid per telefon. Megler vil imidlertid ha en plikt til å sørge for at personer som kontakter megler for å forhøre seg om budstatus, mottar opplysningene om dette skriftlig, og da *før* et eventuelt bud inngis. På samme måte skal selger motta skriftlig informasjon om budstatus før aksept eller avslag inngis.

For meglere som er vant til å avholde budrunden per telefon, kan krav til skriftlighet fremstå som noe tungvint. Finanstilsynet mener imidlertid at fordelene langt på vei oppveier mulige praktiske ulemper, og at dette først og fremst dreier seg om å endre på tilvante arbeidsrutiner. Bransjen vil imidlertid ha noe behov for tid til å innrette seg etter nye krav.

Det foreslås for øvrig en videreføring av gjeldende krav om at megler under budrunden så langt det er mulig og nødvendig skal informere oppdragsgiver, budgivere og interessenter om mottatte bud, med en tilføyelse om at *opplysningene skal gis skriftlig*, jf. forskriftsforslaget i § 6-3 **første ledd bokstav e**).

Normalt vil det bare være nødvendig å opplyse andre budgivere eller interessenter om det høyeste budet. Det vil avhenge av den konkrete situasjonen om og når det er nødvendig å opplyse selger om budene. For eksempel vil enkelte selgere ønske å bli holdt løpende informert om alle budforhøyelser, mens andre bare vil bli orientert når budrunden nærmer seg en avslutning.

Videre gjelder begrensningen som ligger i *så langt det er mulig* bare dersom det ikke er praktisk mulig å informere om budet på grunn av kort akseptfrist, eller at det ikke finnes kontaktopplysninger for vedkommende. I tillegg vil begrensningen omfatte rettslige hindringer, for eksempel der budgiver har stilt betingelse om at budet ikke skal benyttes i en åpen budrunde.

Informasjon til andre *budgivere* vil neppe skape praktiske problemer, ettersom megler kan benytte samme kommunikasjonskanal som ved mottak av budet. Derimot vil begrensningen kunne gjelde *interessenter* som ikke har oppgitt kontaktopplysninger.

Det sentrale med bestemmelsen er at *når* det gis muntlig informasjon til noen om foreliggende bud, herunder hva budet går ut på, skal dette også bekreftes skriftlig. Den skriftlige bekreftelsen skal inneholde alle relevante forhold i budet, herunder eventuelle forutsetninger og forbehold av enhver art, samt om akseptfristen.

4.4 Kravet til skriftlighet

Alle former for elektroniske meldinger som kan lagres på en betryggende måte vil oppfylle skriftlighetskravet i det foreslåtte, jf. forslaget § 6-3 tredje ledd. Med dagens teknologi vil dette foruten brev og telefaks, omfatte e-post, tekstmeldinger via mobiltelefon (SMS) eller fotograferte dokumenter sendt som billedmelding (MMS). Signert budskjema sendt via de samme kanaler vil oppfylle kravet til signatur. Tilsvarende vil gjelde for oversendelse av kopi av legitimasjon. Elektronisk budgivning ved bruk av BankID vil også oppfylle kravene.

Etter det Finanstilsynet kjenner til benytter mange eiendomsmeulingsforetak meglersystemer for utsendelse av informasjon via SMS til registrerte budgivere og interessenter. Finanstilsynet er ikke kjent med om disse systemene også kan *motta* SMS, eller hva som eventuelt skal til for å muliggjøre dette. Forutsatt at meldingene fra slike systemer oppbevares i samsvar med nevnte krav til arkivering, vil denne type kommunikasjonsløsninger oppfylle forskriftsforslagets krav.

4.5 Andre forhold

Finanstilsynet har også vurdert om det bør være full åpenhet om hvem som byr på eiendommen, både under budrunden og etter at handel er sluttet. Dersom budgiverene får vite identiteten til hverandre under budrunden, vil det kunne åpne for forsøk på manipulering av budrunden ved samarbeid mellom budgivere. Videre taler personvern hensyn mot at opplysninger om inngitte bud spres til flere enn nødvendig. Finanstilsynet vil derfor ikke foreslå åpenhet om budgivere under budrunden.

Finanstilsynet har også som alternativ til krav om skriftlig kommunikasjon i budprosessen vurdert opptak av telefonsamtaler etter samme modell som på verdipapirområdet. På bakgrunn av de store strukturelle forskjellene i eiendomsmeulingsbransjen, anser Finanstilsynet at de praktiske og økonomiske konsekvensene ved å installere system for telefonopptak for mindre foretak og advokater som driver eiendomsmeuling vil være uforholdsmessig store. Telefonopptak reiser også betenkeligheter når det gjelder kundenes personvern. Finanstilsynet mener dessuten at skriftlighet gjør det enklere for både megler og kjøper/selger å få dokumentert budprosessen. Det vil også være enklere å følge opp budprosessen på tilsyn, idet gjennomgang av lydopptak kan være svært tidkrevende.

5 Opplysninger om budgivningen i salgsoppgaven

Som nevnt i punkt 2 er det i prinsippet avtalefrihet når det gjelder vilkårene for avtaleinngåelsen, og megler skal i forbindelse med oppdragsavtalen i samråd med selger fastsette disse, innenfor de rammer eiendomsmeglingsreguleringen oppstiller. Betingelser og opplegg som avviker fra ordinær praksis, for eksempel bransjens normgivende rutiner, bør av hensyn til meglers ansvar, fremgå av den skriftlige oppdragsavtalen. I så fall er dette et forhold som også må opplyses interessentene i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Finanstilsynet foreslår at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om hvordan budgivningen gjennomføres, budgivers rettigheter og plikter i forbindelse med budgivningen, samt om det eventuelt er lagt opp til et særskilt budgivningsopplegg og/eller stilt særskilte betingelser for budgivningen/avtaleforhandlingene. Dette for å forhindre misforståelse om meglers rolle i budgivningsprosessen og dermed styrke det generelle omdømmet til prosessen.

Finanstilsynet foreslår i denne omgang å fastsette opplysningsplikten i eiendomsmeglingsforskriften § 6-2, jf. forslagets **bokstav d**), i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7 sjette ledd. Kravet til hva som skal inngå i salgsoppgaven bør på sikt tas inn i loven.

Når det gjelder det nærmere innholdet i den generelle budinformasjonen, antar Finanstilsynet at det kan være hensiktsmessig om bransjen i samarbeid med forbrukermyndighetene kan utarbeide en felles standard.

Det foreslås samtidig å omredigere bestemmelsen til en mer oversiktlig regel, men forskriftsforslagets § 6-2 bokstavene a) til c) innebærer ingen materielle endringer.

6 Generelle plikter ved budgivningen

Etter Finanstilsynets vurdering bør gjeldende bestemmelse i eiendomsmeglingsloven § 6-3 endres til et mer oversiktlig regelverk for budgivningen ved at første ledd regulerer meglers plikter og annet ledd omhandler formidlingsforbudene.

I **første ledd bokstav a)** foreslås å videreføre gjeldende krav om at megler skal legge til rette for forsvarlig avvikling av budgivningen, men med en tilføyelse om krav til *forsvarlig dokumentasjon*. Etter Finanstilsynets vurdering følger disse kravene allerede av gjeldende bestemmelse om god meglersikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3, og bestemmelsens formål er å synliggjøre hva som er god meglersikk i forbindelse med budgivningen, likevel slik at bestemmelsen her ikke er uttømmende. Hva som nærmere ligger i kravene til forsvarlig avvikling og dokumentasjon vil bero på konkrete omstendigheter, for eksempel hva som er avtalt i oppdraget, annen regulering, for eksempel bestemmelsens øvrige regler, rettspraksis og bransjepraksis og eiendomsmeglingslovens formål.

Budgivningen omfatter hele prosessen fra mottak av første bud til avtaleslutningen. Det er med andre ord meglers oppgave å sørge for notoriteten om hva som er avtalt mellom partene i handelen og premissene for dette. Ut over opplysninger om bud, forbehold og akseptfrist, som er obligatorisk å gi skriftlig etter forslagets første ledd bokstav e), jf. punkt 4, vil det generelle

kravet kunne omfatte tilleggsopplysninger eller endringsopplysninger av vesentlig betydning for handelen

I første ledd bokstav b) foreslås videreføring av gjeldende krav til at megler *skal fraråde oppdragsgiver å ta imot og akseptere bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker* (megler). Det foreslås i denne forbindelse et krav om denne at frarådingen skal gis skriftlig, og da fortrinnsvis i oppdragsavtalen.

Risiko for at interessenter går utenom megler og direkte til selger når det innføres regler som begrenser meglers adgang til å formidle bud, ble allerede aktualisert ved formidlingsforbud i gjeldende eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 tredje ledd, som ble innført 1. januar 2007. Det har vært rapportert om enkelte tilfeller av dette, men Finanstilsynet er ikke kjent med at slike hendelser er et utstrakt problem. Slik Finanstilsynet ser det, vil et krav om skriftlighet generelt øke tryggheten ved bruk av megler i budgivningen, og det er dermed ikke sannsynlig at forbrukerkjøpere, som har behov for denne tryggheten, velger å forholde seg direkte til selger. Problemet er imidlertid større for en forbrukerselger, som vil kunne oppleve å bli presset av en mer eiendomskyndig, eventuelt profesjonell interessent. Det er derfor nødvendig at selger ved oppdragsinngåelsen grundig orienteres om konsekvensene av en slik fremgangsmåte.

I første ledd bokstav c) foreslås å videreføre gjeldende bestemmelse om at megler skal *dempe tempoet i budgivningen for å sikre oppdragsgiver og aktuelle interessenter et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg*. Formålet med kravet er å styrke de involvertes muligheter til å områ seg i forbindelse med budgivningen. Bestemmelsen supplerer det særskilte formidlingsforbudet i annet ledd bokstav c, som ivaretar de samme hensyn. Megler skal for eksempel søke å motvirke at selger blir presset til å akseptere bud fra en enkelt budgiver, som forsøker å hindre en ordinær budauksjon. Dette vil innebære at megler normalt bør påvirke budgivere til å sette rimelig akseptfrist på sine bud, og samtidig fraråde selger å akseptere bud med så kort akseptfrist at ikke samtlige interessenter gis anledning til å delta i budrunden.

Finanstilsynet vil i denne forbindelse fremheve betydningen for meglerbransjens generelle omdømme at alle interessenter får anledning til å delta i budgivningen når en bolig legges ut for salg i det åpne markedet. Det er Finanstilsynet erfaring at interessenter som finner boligen solgt før de har hatt noen mulighet til å agere, ofte opplever prosessen som lite seriøst håndtert fra meglers side.

Første ledd bokstav d) omhandler meglers rådgivningsplikt overfor oppdragsgiver og interessenter når det gjelder vurderingen av det enkelte bud. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende bestemmelse. Dette omfatter for eksempel veiledning til *budgiveren* ved utfylling av budskjema, formulering av forbehold, fastsettelse av akseptfrist etc. Videre vil megler ha plikt til å veilede *oppdragsgiver* i vurderingen av det innkomne bud, herunder hva budgiver har opplyst om finansiering. Videre skal megler, ut fra oppdragsgivers interesser og basert på eiendomsmeglingsfaglige vurderinger, oppfordre eller fraråde å akseptere budet.

7 Unntak for visse former for eiendomsmegling

Det er i det alt vesentlige forbrukervernhensyn som begrunner forslaget om skriftlig gjennomføring av budrunden i eiendomshandler gjennom mellommann. Det er dermed ikke behov for tilsvarende regulering ved formidling av næringsseiendom, hvor aktørene normalt er profesjonelle eller omgitt av et profesjonelt støtteapparat. Finanstilsynet foreslår at

Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

reguleringen i eiendomsmevlingsforskriften § 1-2 om at eiendomsmevlingsloven § 6-10 kan fravikes, fortsatt skal gjelde for *næringsmevlung*.

Ved at eiendomsmevlingsloven § 6-10 kan fravikes i næringsmevlingsoppdrag, kan også forskrifter gitt i medhold av bestemmelsen fravikes. Etter det Finanstilsynet kjenner til har det vært noe ulik oppfatning av hvordan regelverket skal tolkes når det gjelder plikten til å føre budjournal. Dette fordi reglene om budjournal i eiendomsmevlingsforskriften § 3-5 er gitt i medhold av eiendomsmevlingsloven § 6-10, og ikke § 3-1, som er hjemmelsbestemmelsen for de øvrige journaler meglerforetaket plikter å føre. Sistnevnte er ikke blant de bestemmelser som kan fravikes ved næringsmevlung. Uavhengig av dette, og med samme begrunnelse som nevnt, mener Finanstilsynet at plikten til å føre budjournal også bør være fravikelig i næringsmevlung. Det foreslås derfor ingen endring av gjeldende rett når det gjelder næringsmevlung.

Finanstilsynet påpeker imidlertid at bestemmelsene i eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 første ledd generelt vil være retningsgivende for fastleggelse av meglers plikter i budgivingen etter god meglerskikk i eiendomsmevlingsloven § 6-3.

Behovet for å dokumentere avtaleslutningen ved *boligutleieformidling*, er etter Finanstilsynets vurdering begrenset, da en boligleieavtale normalt er av langt mindre økonomisk betydning for partene, enn hva som er tilfelle for boligomsetning. Finanstilsynet er heller ikke kjent med klager av betydning som gjelder meglers håndtering av avtaleinngåelsen ved utleieformidling. Dessuten er verken gjeldende regulering om budgiving eller reguleringsforslaget tilpasset denne type avtaleinngåelse. Finanstilsynet foreslår derfor at det på samme måte som for næringsmevlung at reglene om meglers plikter ved budgiving samt føring av budjournal og innsynsrett i denne kan fravikes ved utleieformidling, likevel slik at forskriftsforslagets § 6-3 første ledd vil være retningsgivende ved fastleggelse av god meglerskikk.

For *utenlandsmevlung* foreslår Finanstilsynet en adgang til å fravike reglene om budgiving og innsyn i budjournal, jf. forslaget i eiendomsmevlingsforskriften § 1-4. Det vises til at andre land har forskjellige rettsregler, tradisjoner og praksis knyttet til avtaleinngåelsen for fast eiendom, og at det derfor er behov for en mer fleksibel regulering av slik formidling. Forslaget i eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 første ledd vil imidlertid være retningsgivende for fastleggelsen av god meglerskikk. I den grad megler mottar bud, skal disse føres i budjournal for oppdraget.

8 Økonomiske og administrative konsekvenser

Finanstilsynet viser til det som er nevnt vedrørende tekniske løsninger for kommunikasjon ved e-post og telefonmeldinger i punkt 4, og er av den oppfatning at et krav om skriftlig avvikling av budrunden ikke vil innebære nevneverdige økonomiske investeringer for eiendomsmevlingsbransjen eller boligkundene.

Det er imidlertid sannsynlig at skriftlighetskravet vil medføre noe mere tidsbruk for meglere, i det minste i en tilvenningsperiode, som igjen kan gi seg utslag i prisene på eiendomsmevlungstjenester. Finanstilsynet finner det imidlertid klart at fordelene ved en dokumentert budprosess; blant annet færre tvister for rettsapparatet og større tillit til meglers håndtering av avtaleinngåelsen, oppveier en mulig prisøkning på eiendomsmevlungstjenesten.

9 Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften

Fastsatt med hjemmel i lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 1-4 andre ledd

§ 1-3 første ledd skal lyde:

§ 1-3. Nærmere regler om utleiemegling

Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 3 til 6 og nr. 9 til 13 og § 6-10 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd.

Fastsatt med hjemmel i lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 1-4 fjerde ledd

§ 1-4 første ledd skal lyde:

§ 1-4. Nærmere regler om utenlandsmegling

Bestemmelsene i § 6-3 og § 6-4 kan fravikes for oppdrag som er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4.

Fastsatt med hjemmel i lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 6-7 sjette ledd

§ 6-2 skal lyde:

§ 6-2. Nærmere regler om oppdragstakerens opplysningsplikt

I oppgave som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal det gis opplysning om

- a) oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer,*
- b) hvem som er ansvarlig for oppdraget,*
- c) hva som er avtalt om oppdragstakers rett til å kreve dekning av utlegg,*
- d) fremgangsmåten ved budgivningen, samt budgivers rettigheter og plikter i den forbindelse.*

Fastsatt med hjemmel i lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 6-10 sjette ledd

§ 6-3 skal lyde:

§ 6-3. Oppdragstakers plikter ved budgivning

(1) Oppdragstaker skal

- a) legge til rette for en forsvarlig avvikling og dokumentasjon av budgivningen mellom partene i handelen,*
- b) skriftlig oppfordre oppdragsgiver til å ikke ta imot eller akseptere bud direkte fra budgivere, men henvise budgiver til oppdragstaker.*

Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

- c) avpasse tempoet i budgivningen for å sikre oppdragsgiver og aktuelle interessenter et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg,*
- d) gi råd ved inngivelse og vurdering av bud,*
- e) så langt det er mulig og nødvendig opplyse oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Opplysningene skal gis skriftlig.*

(2) Oppdragstaker skal ikke formidle

- a) bud fra budgiver der det ikke er innhentet gyldig legitimasjon og signatur,*
- b) bud og aksept eller avslag som ikke er inngitt skriftlig,*
- c) i forbrukerforhold, bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.*

(3) Skriftlig kommunikasjon etter denne paragraf er dokumenter og elektroniske meldinger som skal oppbevares i samsvar med kravene til arkivering i § 3-7.

