

Finansdepartement

*Dokumentet blir kun sendt pr. e-post*

Deres ref.

Vår ref.  
Sak nr: 21/11782-3  
Saksbehandler: Jens Kristian Refsahl  
Dir.tlf: 940 24 285

Dato:  
23.09.2021

---

## Forbrukertilsynets høringsuttalelse til eiendomsmeglingsutvalgets utredning (NOU 2021: 7)

### 1. Innledning

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 04. juni 2021 vedrørende NOU 2021: 7 «Trygg og enkel eiendomsmegling. Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering».

Forbrukertilsynet fører tilsyn med markedsføring og avtalevilkår hos alle næringsdrivende aktører i eiendomsmarkedet, blant annet eiendomsmeglerforetak og selge selv-tjenester, som begge blir påvirket av de forslagene utvalget fremmer i NOUen. Forbrukertilsynets primære rettskilde for tilsynsarbeidet er markedsføringsloven (mfl.), men som følge av markedsføringsrettens lovstridsprinsipp vil vurderinger etter eiendomsmeglingsloven være relevante for tilsynets arbeid. For eksempel vil et brudd på eiendomsmeglingslovens opplysningsplikt i en salgsoppgave være et relevant moment i vurderingen av om markedsføringen av en eiendom er villedende etter markedsføringslovens regler. Videre har vi en betydelig kontakt med forbrukerne i eiendomsmarkedet, hvilket bidrar til at vi har inngående kunnskap om hvilke utfordringer forbrukerne møter i dette markedet.

Eiendoms- og boligmarkedet er blant Forbrukertilsynets prioriterte tilsynsområder. Ved å føre et aktivt tilsyn med markedsføring og kontraktvilkår på dette området søker vi å bidra til et trygt marked for forbrukerne og begrense sivile tvister.

Forbrukervern blir gjennomgående fremhevet som et viktig hensyn i NOUen, og flere av endringene som foreslås begrunnes i dette. Forbrukertilsynet anser dette som positivt, men vi ønsker likevel å benytte anledningen til å knytte merknader til noen av forslagene i NOUen.

## 2. Nærmere merknader til enkelte av utvalgets lovforslag

### Merknad til § 1-1

Forbrukertilsynet anser det for å være svært positivt at utvalget foreslår en tilføyelse til lovens formålsbestemmelse § 1-1, som presiserer at loven særlig tar sikte på å sikre forbrukernes interesser.

En slik presisering vil etter vår oppfatning tjene to viktige hensikter; først og fremst vil bestemmelsen kunne styrke forbrukervernet ved at den er ment å være retningsgivende for tolkningen av loven og for skjønnsutøvelsen i medhold av loven, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) punkt 3.4. I tillegg vil denne presiseringen kunne bidra til å bevisstgjøre næringsdrivende om at lovgivers hensikt med lovgivningen er å ivareta forbrukerrettigheter.

### Merknad til § 1-2

Under drøftelsene til hvordan lovens virkeområde bør avgrenses mot «selge selv»-tjenester kommer det frem av utredningen at *«et samlet utvalg vil imidlertid understreke viktigheten av at tilsynsmyndighetene holder seg orientert om og følger opp tilbydere av selvhjelpstjenester og innholdet av tjenestene. For det første gjelder det markedsføringen mot forbrukere gjennom både annonser og salgsoppgaver»*.

Forbrukertilsynet ønsker i denne forbindelse å poengtere at dette er en problemstilling som vi allerede er godt kjent med, og som vi løpende vil gjøre vurderinger av. Vi vil også ha fokus på dette i vårt fremtidige tilsynsarbeid.

### Merknad til § 2-1

Forbrukertilsynet registrerer at utvalgets forslag til denne bestemmelsen har medført en del debatt om hvordan forbrukerbeskyttelsen vil påvirkes av at advokater fratras sin rett til å drive eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling.

Forbrukertilsynet oppfatter utvalgets forslag som kompetansehevende for eiendomsmeglingsbransjen som helhet, hvilket vi anser for å være positivt i et forbrukervernaspekt. Det viktigste aspektet ved denne bestemmelsen og debatten er, etter vårt skjønn, at kvaliteten på tjenesten som leveres til forbrukerstanden øker.

### Merknad til § 2-7

Forbrukertilsynet slutter seg til mindretallets synspunkt i spørsmålet om sikring av klientmidlene. Selv om vi anser det som positivt at også flertallets forslag gir bedre sikkerhet enn hva som gjelder etter nåværende ordning, er vi – som mindretallet – av den oppfatning at risikoen for udekket klientmiddeltap ved oppgjør av eiendom bør fjernes helt.

Mindretallet, bestående av *Kasland* og *Tuv*, uttrykker følgende, som Forbrukertilsynet anser for å være et godt argument:

*«Mindretallet viser til at det i EUs innskuddsdirektiv er fastslått at visse typer av innskudd i bank skal være beskyttet ut over det ordinære garantinivået i løpet av en periode på minimum tre og maksimum 12 måneder. Formålet bak dette EU-kravet er å beskytte finansielle midler som vil kunne ha stor betydning og påvirkning for enkeltpersoners livssituasjon. Foruten innskudd knyttet til boligsalg, gjelder dette innskudd i forbindelse med visse sosiale formål, blant annet skilsmisse, arv og arbeidsforhold. Ettersom boligoppkjøperne i andre europeiske stater i hovedsak foretas direkte mellom partenes bankforbindelser, er midlene fra bolighandlene sikret tilnærmet fullt ut. Dette er imidlertid ikke tilfelle for midlene som står på eiendomsmeglerens klientkontoer og som overstiger meglergarantiens maksimalbeløp, dersom det oppstår tap som ikke er bankens ansvar. Dermed har Norge et dårligere forbrukervern enn Europa ellers når det gjelder risikoen for tap av disse midlene»*

#### Merknad til § 6-7

Etter Forbrukertilsynets oppfatning er § 6-7 om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt en av de bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven som er av størst betydning for å bidra til at forbrukerne i eiendomsmarkedet tar veloverveide beslutninger. Særlig er vi av den oppfatning at bestemmelsens andre ledd, som omhandler minstekravene til hvilke opplysninger eiendomsmegleren plikter å innta i salgsoppgaven, er av stor viktighet for å sikre forbrukernes informasjonsgrunnlag.

Salgsoppgaven er kjøperens, og øvrige interessenters, viktigste informasjonskilde for opplysninger om eiendommen. Grundige og informative salgsoppgaver er derfor vesentlige for å forebygge konflikter. I vårt tilsynsarbeid vil det kunne være relevant å se hen til hvorvidt megleren har overholdt de informasjonspunktene som følger av denne bestemmelsens andre ledd.

Forbrukertilsynet ønsker å fremme to bemerkninger til disse foreslåtte endringene, henholdsvis andre ledd nr. 7 og nr. 8.

Først og fremst er vi av den oppfatning at det er positivt at det er foreslått tydeligere regler enn dagens eiendomsmeglingslov hva gjelder markedsføring av utleieenhet. Det er ikke tvilsomt at dette er en problematikk som ofte kan føre til sivile konflikter, og hvor det kan være tale om en betydelig økonomisk verdi. Formuleringen som følger av lovforslaget lyder:

*«om rom som benyttes til eller er innredet og markedsført for utleie er godkjent til boligformål».*

Etter vårt syn bør det være en nærmere presisering av uttrykket «*godkjent for boligformål*». Det er mange betegnelser og uttrykk som benyttes i forbindelse med utleieenheter, og dette kan fremstå som forvirrende. Av hensynet til en ensartet tolkning av bestemmelsen vil det være hensiktsmessig å presisere hva som skal innfortolkes i begrepet «*boligformål*» - eksempelvis kan visse forstå dette som et krav om at utleieenheten er en selvstendig boenhet, mens andre kan forstå dette som et krav om at utleierommet er godkjent for varig opphold.

Utvalgets forslag til andre ledd nr. 14 innebærer i forhold til nåværende lov, at kravet til å opplyse om eiendomsmeglerens vederlag i salgsoppgave bortfaller. Utvalgets begrunnelse for dette er, jf. utredningens punkt 19.3.6.3, at:

*«opplysningen om vederlaget angår selgeren og har liten informasjonsverdi for potensielle kjøpere. Forbrukernes behov for prisinformasjon sikres gjennom kravet om at eiendomsmeglingsforetak plikter å informere om sine priser, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-1, i praksis å ha tilgjengelig prisinformasjon på sine nettsider».*

Fra et forbrukervernperspektiv er det viktig å sikre transparens ved prising av tjenester. Forbrukere skal kunne sammenlikne sin pris med øvrige kunder av samme foretak og med øvrige foretaks priser, og dette hensynet blir sterkere ivaretatt dersom man beholder kravet til at vederlaget skal opplyses om i salgsoppgaven.

Utvalget fremholder at eiendomsmeglingsforetakene er forpliktet til å ha prislistene på sine hjemmesider, men etter vårt syn vil prislistene være av såpass generell karakter at de ikke er tilstrekkelig gode for sikre tilstrekkelig god transparens. Eksempelvis er det vanlig at foretakene angir provisjonen ved «*fra-til-anslag*». Når man i tillegg er klar over at disse prislistene er forhandlingsbare, anser vi det for å være et godt tilskudd til forbrukernes mulighet for prissammenlikning at vederlaget opplyses om i alle salgsoppgaver. Det er også grunn til å bemerke at dette er fast praksis i dag, og ikke ansett for å være kostnads- eller ressurskrevende for meglerforetakene.

Forbrukertilsynet er positiv til at utvalgets lovforslag inneholder et nytt tredje ledd i § 6-7, som lyder følgende:

*«Med unntak av salg i boligprosjekt kan oppdragstakeren ikke markedsføre eiendommen for salg, før oppgave som nevnt i andre ledd er ferdigstilt og tilgjengelig».*

Dette samsvarer med vårt standpunkt, som også følger av vår *Veiledning for markedsføring av bolig*, om at «*kommer for salg*»-annonser representerer et alvorlig forbrukerproblem. Annonseformen er etter vårt syn i konflikt med plikten til å sørge for at kjøper får alle relevante opplysninger om eiendommen før handel.

Imidlertid vil Forbrukertilsynet oppfordre til en enda tydeligere ordlyd enn hva utvalget presenterer i sitt lovforslag. Det vil etter vårt syn være en fordel at det presiseres at også anonymiserte «kommer for salg»-annonser skal rammes av bestemmelsen.

#### Merknad til § 6-9

Bestemmelsens to første ledd er videreføring av nåværende lovs § 6-8, men som et tillegg til disse fremmer utvalget et forslag til nytt tredje ledd i bestemmelsen. Etter dette nye leddet skal eiendomsmegleren som hovedregel «gjennomgå kjøpekontrakten» med partene, med unntak for de tilfeller hvor «kjøper eller selger ønsker noe annet».

Forbrukertilsynet deler utvalgets oppfatning om at en slik plikt også etter nåværende eiendomsmeglingslov kan utledes av rådgivningsplikten etter § 6-3 (2). Utvalget uttrykker at hensikten ved å lovfeste denneplikten er å «styrke forbrukervernet, gjennom å sikre at det blir gitt gjennomgang av kjøpekontrakten og nødvendige forklaringer». Forbrukertilsynet deler denne oppfatningen om at en slik lovfesting kan bidra til å styrke forbrukervernet, og bidra til å redusere antallet sivile tvister.

### **3. Avsluttende bemerkninger**

Forbrukertilsynet ønsker avslutningsvis å kommentere det faktum at lovforslaget innebærer flere språklige og strukturelle forenklinger sammenholdt med nåværende eiendomsmeglingslov, samt kodifisering av rettsregler som frem til nå har vært forankret i ulovfestet rett og forskrift. Etter vårt skjøn bidrar disse tre forholdene til å gjøre lovforslaget mer pedagogisk og tilgjengelig for publikum enn nåværende eiendomsmeglingslov. Forbrukertilsynet ønsker følgelig å uttrykke sin støtte til disse utviklingstrekkene.

Forbrukertilsynet stiller seg til disposisjon dersom departementet har eventuelle spørsmål til vårt høringsinnspill eller ønsker mer utfyllende informasjon.

Med vennlig hilsen  
for Forbrukertilsynet

Trond Rønningen  
Direktør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur*

