

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 OSLO

Høringssvar - forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og –forskriften (forenklinger mv.)

Sørøst-Norge tiltrer i all hovedsak Finanstilsynets vurderinger, men har i det følgende noen bemerkninger/kommentarer.

Filialetablering ved melding

Endringen innebærer til en viss grad at ansvaret for at filialen tilfredsstillere eiendomsmeglingslovens krav, forskyves fra Finanstilsynet til foretaket som søker om å få etablere en filial. Finanstilsynets oppgaver som tilsynsorgan, og adgangen til å stanse virksomheten i filialen, eller ilegge pålegg, berøres etter det vi forstår, ikke.

Finanstilsynet må etter det vi oppfatter fremdeles gjøre en viss vurdering av om vilkårene er oppfylt. Siden det ikke gis et konkret begrunnet vedtak/tillatelse, vil realiteten i saksbehandlingen kunne endres noe. Vi forutsetter imidlertid at det benyttes skjemaer som dokumenterer at kravene for etablering er oppfylt ved meldingen, slik at Finanstilsynet kan gjøre tilstrekkelig kontroll av vilkårene.

Det fremkommer av dagens bestemmelse at også advokater som driver eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen kan opprette filial, jf. emgll. § 2-2, jf. § 2-1 (1) nr. 2. De store landsdekkende kjedene vil trolig ikke ha problemer med å kunne etablere filialer i samsvar med regelverket. For enkeltstående advokater, uten tilsvarende organisasjoner rundt seg, kan dette stille seg annerledes. Omfanget av denne typen filialer er muligens svært begrenset. Man bør vurdere om den tidligere ordningen, med en på forhånd gitt tillatelse, bør opprettholdes for advokater.

Melding om skifte av foretakets ledelse

Bestemmelsen innebærer til en viss grad en overføring av vurderingen av om styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig anses egnet til foretaket. Egnethetsvurderingen er viktig for å opprettholde bransjens kvalitet, seriøsitet og omdømme. Vi forutsetter imidlertid at man ved å benytte standardiserte skjemaer i tilstrekkelig grad kan dokumentere at personen tilfredsstillere egnethetskravene. Det er spørsmål om ordlyden bør pålegge foretaket en frist for når slik melding skal sendes inn.

Bruk av elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier

Vi er ikke enig i forbrukers elektroniske kommunikasjon med foretaket kan likestilles med et samtykke til at bl.a. kjøpekontrakt skal kunne signeres elektronisk.

Forbruker er en ikke-profesjonell part, og det kan ikke forutsettes at kommunikasjon elektronisk er å anse som et reflektert samtykke. Av hensyn til meglers rådgivningsplikt og viktigheten av at partene får en reell forståelse av hva som er avtalt, herunder trygghet for at forbehold eller særskilt avtale vilkår konkretiseres i kjøpekontrakten, bør kjøpekontrakten som hovedregel fremdeles signeres på papir på kontraktsmøte. Dersom økt bruk av digitale kontrakter får den konsekvens at avtaler som hovedregel signeres elektronisk, uten at partene behøver møte på kontraktsmøte, foreligger det økt fare for at kontraktene ikke blir i samsvar med det som er avtalt. Megler har ansvar for å få skrive inn alle vesentlige vilkår, men det er neppe tvilsomt at det til tider foreligger relativt ukritisk bruk av standardkontrakter. Generelt er det da ved digital signering en økt fare for at partene ikke i tilstrekkelig grad setter seg inn i kontraktens innhold før signering. Dersom tendensen blir at kontraktsmøtet erstattes, utvannes også meglers rådgivningsplikt og forbrukerne mister meglers gjennomgang av kontrakten på kontraktsmøtet. Dette er nok også et problem at partene ikke i god nok grad setter seg inn i kontraktene når disse sendes ut på papir. Megler kan da imidlertid yte rådgivning ved gjennomgangen på kontraktsmøte.

Vi foreslår derfor at det skal innhentes et særskilt informert samtykke, i alle fall for bruk av digital kjøpekontrakt.

Forenkling av tittelbruk

Tittelbruken er ment å gi veiledning til forbruker om mellommannens kompetanse. I henhold til Eiendom Norge innebærer dette heller forvirring for forbruker. Dersom veiledningen virker mot sin hensikt, kan det være hensiktsmessig å rydde i tittelbruken. Etter vårt skjønn er det sentrale spørsmålet derfor om man skal opprettholde denne veiledningen om kompetanse/bakgrunn. Vi er usikre på om ordningen bør endres, men dersom den ikke fungerer som veiledning til forbruker, er det liten grunn til å opprettholde ordningen. Vi har ikke grunnlag for å vurdere om dagens ordningen fungerer, eller innebærer forvirring. I så fall stiller HSN seg bak alternativ 2 til ny § 4-5 (1).

Forbudet mot å benytte tittelen statsautorisert eiendomsmegler bør opprettholdes.

Meglere skriftlige oppgave

Meglere plikter etter § 6-7 er i hovedsak tredelt. Megler skal *innhente, kontrollere og videreformidle* opplysningene bestemmelsen gir anvisning på, jf. også emf. § 6-2. Forslaget retter seg mot at det ikke er nødvendig å videreformidle alle opplysninger. Dette innebærer imidlertid en viss fare for at megler også lar vær å innhente eller kontrollere opplysningene, dersom disse opplysningen ikke umiddelbart fremstår som aktuelle. Dette kan bidra til uklarhet i forhold til innholdet i meglere plikter i en sentral fase av oppdraget. Det kan danne grunnlag for ulik praktisering av vilkåret. Uklarhet om innholdet i pliktene kan også vanskeliggjøre forbrukers mulighet til å benytte tilbakeholdsretten og nå frem med krav på vederlagsjustering, jf. emgll. § 7-4 (2) og § 7-7.

Vi er for øvrig enig i at arbeidsbesparelsen for megler vil være beskjeden.

Med vennlig hilsen

Lars Halvor Ova Johnsen
Programkoordinator eiendomsmegling
Høyskolelektor

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.