

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep.  
0030 Oslo  
[Postmottak@fin.dep.no](mailto:Postmottak@fin.dep.no)

Oslo, 25. januar 2012

Ref. 11/4460 Ane

## **Kommentarer til forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften – Formidling av kontraktsposisjoner**

Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Eff, har gått igjennom høringsutkastet.

I forbindelse med salg av boliger under oppføring har det de siste årene vært mye fokus på spekulantene, deres manglende oppfyllelse av inngåtte kontrakter når markedet har vært vanskelig samt de konsekvensene dette har fått for både utbygger og de kjøperne som har kjøpt for å bo. Som en følge av dette har det kommet flere lovendringer, herunder tilføyelse i Burettslagsloven, § 2-12 a, hvor det siteres med vår understrekning:

### **§ 2-12a. Forbud om avtale om rett til bustad**

*Det er forbode å inngå avtale mellom yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 og kjøpar om rett til bustad som er knytt til, eller skal knytast til andel i burettslag, dersom kjøparen ikkje kan eige andelen etter §§ 4-1 flg.*

samt Bustadoppføringsloven, § 1,b, hvor det siteres med vår understrekning:

### **§ 1. Verkeområde**

*Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar*

- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidareasal av slik rett.*

Det er vel slik at en del spekulanter har forsvunnet fra markedet, samtidig er det umulig å hindre spekulasjon helt, for eksempel kan stråmenn tenkes brukt. Med dette som bakteppe ser det ut til at endringsforslaget er farget av mistanke om spekulasjon, og at forbrukervernet overfor videreselger, kjøper 1 og selger 2, av kontraktsdisposisjon ikke er ivaretatt godt nok.

De transaksjonene som Høringsutkastet omhandler vil i hovedsak omhandle forbrukere, på begge sider av bordet. Den opprinnelige kjøperen, kjøper 1, kjøpte som forbruker og kjøper 2 er forbruker. De vil sannsynligvis ha liten erfaring med boligmarkedet og det regelverket som gjelder. Kjøper 1 hadde til hensikt å bruke og flytte inn i boligen, men må på grunn av endringer i

livssituasjonen, for eks: ektefelle dør, husstanden utvides, arbeidsgiver flytter, selges kontrakten. For Eff er det viktig at reglene og rutinene for disse salgene, ikke blir så omfattende at de tvinger denne kundegruppen til å foreta avbestilling med stor mulighet for høyere kostnader i stedet.

Eff har for så vidt ikke noe i mot at formidling av kontraktsposisjoner blir nærmere regulert, men ønsker å belyse noen konsekvenser og ulemper som forslaget kan medføre.

Kjøper 1 vil som selger i liten grad ha noen mulighet til å påvirke gjennomføringen til opprinnelig selger, for eks ved forsinkelser i byggestart, sammenføring, seksjonering, tinglysning og utstedelse av brukstillatelse/ferdigattest. Oppgjøret til Kjøper 1 er fullstendig prisgitt opprinnelig selgers fremdrift i prosjektet og gjennomføringsevne.

Som selger vil Kjøper 1 ha liten eller ingen informasjon om endringer i prosjektet, dvs. bygges det flere eller færre enheter, er prosjektet tegnet om eller er det gjort noen endring i de stipulerte felleskostnadene?

Den megleren som har fått i oppdrag å formidle kontraktsdisposisjonen, antas i de fleste tilfelle ikke å ha mulighet til å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Siden den første megleren sitter med sikring, pantefrafalls erklæring fra byggelånbank, garantier mv. vil det være denne megleren som har mulighet til å gjennomføre det økonomiske oppgjøret av kontraktsdisposisjonen.

Som følge av avsnittet over, antas det at konkurransen i eiendomsmeglerbransjen om denne typen oppdrag ikke vil bli stor og at foretakene i hovedsak setter vederlaget ut i fra dette. Regningen vil ikke bli belastet prosjektør eller selger 1, men forbrukeren, selger 2. Selger 2 vil bære kostnader for meglerprovisjon, annonser mv. for sitt videresalg

Konsekvensene av denne bestemmelsen slik som den er på høring kan illustreres på følgende måte:

Per og Kari er pensjonerte og kjøper en prosjektert leilighet for å gjøre livet litt enklere. Leiligheten skal ferdigstilles om halvannet år. Etter to måneder dør Per. Det er fortsatt ett år og fire måneder før leiligheten er ferdig, og hjemmet til Kari blir for tungt for henne. Hun velger å kjøpe annen bolig nærmere sine barn. Som følge av dette må Kari enten avbestille leiligheten, eller så må hun videreselge kontrakten. Kari velger å videreselge kontrakten. Megler tar kr 70.000 inkl annonsering mv for videresalget. Dette må Kari betale umiddelbart etter salget. Kari tjener kr. 100.000,- på videresalget men får ikke ut vederlaget før leiligheten er levert og overskjøtet til Kjøper 2. Med bakgrunn i kommunens forsinkede behandling av seksjonsbegjæring og ferdigattest tar det ytterligere 6 måneder før skjøtet kan tinglyses over på Kjøper 2. Kari har nå betalt megler 70.000,- og ventet 2 år før hun fikk sitt oppgjør. Konsekvensen for Kari er både bundet likviditet og risiko for nåverdi.

Forbrukeren, selger 2, selger sin kontraktsdisposisjon til kjøper 2. Selger 2 blir fristilt sine kontraktforpliktelser overfor selger 1. Men selger 2 skal fortsatt bære risiko for rettsmangler overfor kjøper 2, videre skal også selger 2 bære risikoen for fremdrift og gjennomføring av prosjektet i forhold til sin vederlagsdel. Denne vederlagsdelen skal bl.a. gå til dekning av kostnader i forbindelse med salget, som har forfalt ved tidspunktet for salg av kontraktsdisposisjonen, gjerne ett år etter at disse kostnader betales.

Det ville vært naturlig at selger 2 blir fristilt alt ansvar når kjøper 2 trer inn i rettigheter og forpliktelser overfor selger 1. Som følge av dette er det videre en selvfølge at ettersom selger 2 er fristilt sine forpliktelser og rettigheter, skal også vederlaget for denne kontraktsdisposisjonen kunne frigis da. Som forbruker er det ikke mer naturlig at kjøper 2 blir ivaretatt enn kjøper 1, ei heller er det vanskelig å klargjøre overfor kjøper 2 at kostnaden for kontraktsdisposisjonen er risikoen de bærer, og at denne kan være tapt dersom prosjektet ikke realiseres.

Konsekvensen av en slik bestemmelse vil også kunne dempe pris på videresalg av kontrakt, og derav også dempe attraktiviteten i forhold til spekulasjon. Kjøper 2 vil antagelig være mer tilbakeholden i forhold til å betale mye for rettigheten til kontrakt, når han må bære risikoen for kontraktsvederlaget.

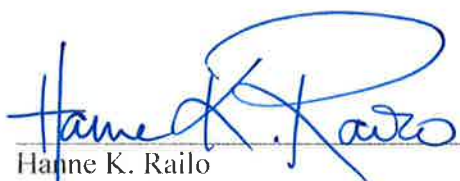
Dette vil illustrere at det er et tydelig skille mellom spekulanter som videreselger og forbrukere, ikke en mellomting. Det er heller ikke hensyntatt underdekning av et slikt salg, at kjøper 1 faktisk kan gå på et tap. Skal begge kjøpere fortsatt ha et forhold overfor selger 1, eller skal kjøper 1 betale eller garantere sin underdekning idet kjøper 2 overtar forpliktelsene overfor selger 1?

Videre i endringsforslaget er det i litra a sagt at det også omfatter minstekravene til eiendomsmeglingsloven § 6-7. Finanstilsynet uttaler at det normalt bør kunne bygge på de opplysninger som er gitt i ”dette meglerforetakets skriftlige oppgave, men megler har likevel en selvstendig plikt til å påse at det gis opplysninger i henhold til kravene i eiendomsmeglingslovens § 6-7.”

Det ønskes presisert at megler har en riktig forståelse for litra a, ved at megler i utgangspunktet kan stole på den informasjonen som er gitt av prosjektmegler under forutsetning av at prosjektmegler har stilt sikkerhet for eiendomsmegling og at det ikke er grunn til å tro at det er mangelfull eller misvisende informasjon.

Eff kan se nytten av at salg og oppgjør av kontraktsdisposisjoner reguleres, men foreslår at innbetaling av eventuelt tap og utbetaling av gevinst skjer ved kontrakt og at Kjøper 2 fristilles fra opprinnelig avtale etter salget har skjedd.

Med vennlig hilsen  
Eiendomsmeglerforetakenes Forening



Hanne K. Railo  
Daglig leder