

**Det Kongelige Finansdepartement
Postboks 8008 Dep**

0030 OSLO

Deres ref.
11/4460 ANE

Vår ref.
Sak nr: 11/2131-2
Saksbehandler: Brit Røthe
Dir.tlf: 45 49 00 40

Dato:
09.02.2012

Høring - forslag til endring i eiendomsmeglingsforskriften

Jeg viser til høringsbrev av 4. november 2011 vedrørende det ovennevnte.

Forbrukerombudet fører som kjent tilsyn med at næringsdrivendes markedsføring og avtalevilkår er i samsvar med markedsføringsloven (mfl.). Les mer om Forbrukerombudet på www.forbrukerombudet.no.

Jeg stiller meg positiv til Finanstilsynets forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften, og har følgende kommentarer:

Forbrukerombudet er opptatt av at alle nødvendige opplysninger om salgsobjektet skal være tilgjengelig for forbrukerne på markedsføringstidspunktet. Dette er viktig for at forbrukerne skal kunne gjøre bevisste og gjennomtenkte valg i kjøpsprosessen.

Jeg er positiv til reguleringen av videresalg av kontraktsposisjon som er slått fast i bustadoppføringslova og avhendingslova. Det er etter min oppfatning viktig at en forbruker som har kjøpt en prosjektert bolig har mulighet til å komme seg ut av kontrakten før boligen er ferdig uten å måtte påta seg oppfyllesesansvaret for det underliggende avtaleforholdet. Forholdene rundt videresalg av kontraktsposisjon kan imidlertid være komplisert for den gjennomsnittlige boligkjøper å sette seg inn i på, og det er derfor etter min mening viktig at det nå foreslås regulering av meglers rolle i prosessen.

Jeg er i likhet med Finanstilsynet opptatt av at forbrukeren får nødvendig informasjon om konsekvensene av at avtaleforholdet anses som omsetning av kontraktsposisjon og ikke fast eiendom. Jeg er derfor positiv til at Finanstilsynet foreslår at det i all markedsføring tydelig skal fremgå at salgsobjektet er en kontraktsposisjon, og at megler er forpliktet til å informere om hva dette innebærer for kjøper.

Jeg er videre enig i viktigheten av at kjøpers rettigheter ved kjøp av kontraktsposisjon går eksplisitt frem av den skriftlige oppgaven etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd. Dette gjelder spesielt opplysninger om garantier etter bustadoppføringslova, samt hva som er avtalt om betaling av kjøpesum i det underliggende kontraktsforholdet.

Videre ønsker jeg å knytte et par kommentarer til punktet som gjelder risikoen for merverdien ved videresalg slik dette er regulert i avhendingslova § 1-1 fjerde ledd annet punktum. Da kjøper 2 bærer risikoen for merverdien ved mangler eller forsinkelser knyttet til det underliggende avtaleforholdet betyr dette at hun risikerer å lide et økonomisk tap ved heving av kjøpet. Dette gjør at kjøper 2 har et svakere vern enn hvis hun hadde kjøpt direkte av utbygger fordi deler av kjøpesummen holdes utenfor hevingsoppgjøret. Når kjøper 1 er en ordinær forbrukerkjøper kan jeg ikke se tungtveiende argumenter for å legge risikoen for merverdien til henne. Hvis kjøper 1 er en næringsdrivende videreselger i vid forstand, herunder privatperson som har kjøpt for videresalg, bør imidlertid risikoen for merverdien ligge hos kjøper 1. Slik Finanstilsynet tolker reglene vil dette også være tilfellet fordi bustadoppføringslova da kommer til anvendelse. Da den jevne forbruker ikke vil kjenne til denne risikoen er det viktig at kjøper 2 blir opplyst om risikoen, slik endringsforslaget også legger opp til.

Jeg antar at videresalg for den ordinære forbruker oftest vil være aktuelt der boligen har lang byggeperiode eller ferdigstillelsesfristen blir forsinket. Likeledes vil forsinkelser være et aktuelt grunnlag for heving. Klare ferdigstillelsesfrister vil derfor kunne medvirke til å redusere både antall videresalg og tilfeller der forbruker ønsker å heve kjøpet. Til orientering arbeider Forbrukerombudet for tiden med en gjennomgang av kontrakter for prosjekterte boliger, med et særlig fokus på ferdigstillelsesfrister.

Ved å foreslå en regulering av meglers rolle i prosessen rundt videresalg av kontraktsposisjon vil man gjøre forbrukernes situasjon tryggere og mer forutsigbar. Forbrukerne vil da være sikret å få den informasjonen de trenger for å kunne ta et bevisst og informert valg om å kjøpe en kontraktsposisjon.

Med vennlig hilsen

Gry Nergård
forbrukerombud