



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo

Postmottak@fin.dep.no

Oslo, 5. april 2013

Ref. 13/56 IG

Hørings svar - forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriftene om dokumentasjon av budrunder.

1. Innledning

Vi viser til brev fra Finansdepartementet av 22. januar 2013 med vedlegg.

Eiendomsmeglerforetakenes forening, Eff, er positiv til positive tiltak som kan styrke forbrukernes trygghet og tillit til budrunde-prosessene. Slik markedet har utviklet seg de siste årene, har den sterke boligprisveksten og til tider raske budrunder, etterlatt seg et inntrykk av at det kan være behov for å dempe tempoet i budrundene.

Eff kjenner seg imidlertid ikke igjen i at manglende dokumentasjon er et stort problem. Det er kun unntaksvis det oppstår problemstillinger knyttet til budrunder, og foretakene opplever da at dette hovedsakelig gjelder uenigheter mellom kjøper og selger om hva som er innholdet i forbehold som er tatt. Foretakene opplever sjelden klager relatert til fiktive bud, men at budgivere blir usikre når budjournalen ikke er ført i samsvar med det de har/mener å ha fått opplyst. Dette kan kun unngås med bedre kommunikasjon mellom partene og med megler.

Finanstilsynet opplyser at man av ca. 146.000 omsetning i 2012 hadde ca. 40 klagesaker relatert til budrunden eller meglers håndtering av denne. Eff tar til etterretning at Finanstilsynet mener det må gjøres endringer i regelverket for at bransjen skal få mer tillitt fra markedet.

Eff mener at det overordnede dokumentasjonsansvaret må påhvile megler. Slik høringsforslaget er utformet pålegges budgiverne og selgerne ansvaret for dokumentasjon av sine meldinger til megler om budforhøyelser og avslag/aksept. Videre mener Eff at forskriftene må åpne for alternative måter å sikre dokumentasjon på, herunder ved lydopptak.

2. Krav til dokumentasjon bør gjelde ved enhver omsetning av bolig

I henhold til gjeldende regler kan avtale om kjøp av bolig inngås skriftlig eller muntlig, jf. avhendingslova § 1-3 og bustadoppføringslova § 3 annet ledd. Ved å regulere krav til dokumentasjon i eiendomsmeglingsloven, slik det er foreslått i høringsforslaget, vil kravet kun gjelde for omsetning gjennom megler. Forslaget legger derfor opp til at det vil være mer



tungvint for budgivere og selgere dersom megler er involvert i prosessen enn om avtale om salg gjøres privat.

Videre er det uheldig med ulike regler avhengig av om megler er engasjert eller ikke, fordi det da er vanskeligere for forbrukere å holde oversikt over hva som er gjeldende regler. Eff tror formidlingsforbud for megler vil medføre en økning av tilfeller hvor interessenter gir bud direkte til selger. Det er i dag en stadig økende trend i markedet at interessenter går direkte på selger med bud for å unngå meglers formidlingsforbud, jf. dagens eiendomsmeglingsforskrift § 6-3 annet ledd. Det er ikke heldig verken for forbrukerne eller for meglerbransjen, og regler som i større grad gjør det aktuelt med omgåelse av megler bør unngås. Selv om megler også i dag skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, foreligger det ikke noe forbud for interessenter til å henvende seg direkte til selger. Megler har følgelig heller ikke anledning til å nekte selgere å akseptere bud direkte fra interessenter.

Eff mener primært at dersom det skal stilles krav til skriftlighet ved inngåelse av avtale om kjøp av bolig må dette gjelde enhver omsetning av bolig, ikke utelukkende ved omsetning gjennom megler. Eff ønsker derfor at et krav om dokumentasjon inntas i avhendingsloven og bustadoppføringsloven.

3. Kravet til dokumentasjon må pålegges megler som den profesjonelle part

Som nevnt innledningsvis er det Eff's oppfatning at det er uheldig at selger og budgiver gis ansvaret for å dokumentere henholdsvis sitt avslag/aksept og sitt avgitte bud. Dette er uheldig i den forstand at meglere som rammes av formidlingsforbudet ikke får gjennomført budprosessen uten skriftlig medvirkning fra alle parter.

Det er ikke vanskelig å se for seg problematiske situasjoner her. Ett eksempel er at megler på slutten av en budrunde sitter igjen med to budgivere. Budgiver nr. 1 øker sitt bud til kr. 25.000,- høyere enn budgiver nr. 2 i telefonsamtale med megler. På grunn av manglende tilgang til mobil eller mail på dette tidspunkt, f.eks. p.g.a. reise, problemer med mobilnettet, jobb uten tilgang til mobil, får budgiver ikke bekreftet dette skriftlig eller megler mottar ikke budgivers skriftlige bekreftelse. Megler vil da ikke ha lov til å formidle budet til selger, og selger kan da bare velge mellom å selge til budgiver nr. 2 for kr. 25.000,- lavere, eller håpe at budgiver nr. 1 ved en senere anledning er villig til å by et tilsvarende beløp. Formidler megler budet får partene best mulig avtale, men megler bryter da eiendomsmeglingsloven.

Tilsvarende kan man se for seg en situasjon hvor selger ikke har muligheten til å bekrefte skriftlig aksept av høyeste bud, slik at budgiver da ikke får aksept på sitt bud. Budgiver blir da fristilt, og det er ikke gitt at vedkommende er interessert i å by like mye ved en annen anledning. Megler må i begge disse situasjonene velge mellom å ivareta sitt eget ønske om å opptre i samsvar med loven eller ivareta den beste løsning for partene.

Flytter man imidlertid ansvaret for den skriftlige dokumentasjonen over på megler vil det være megler som må sørge for å bekrefte ovenfor partene at budet er innkommet, f.eks. ved å sende sms eller mail hvor man viser til samtale, ta opp samtalen på bånd e.l. Megler vil da ikke kunne komme i en situasjon hvor man må vurdere å bryte loven for å ivareta partene.



Eff mener følgelig at ansvaret for den skriftlige dokumentasjonen må flyttes fra budgiver/selger til megler som den profesjonelle part.

For øvrig bemerkes at det gjennom nyere domstols praksis er slik at bevisbyrden for hva som er avtalt er flyttet over på megler. Uavhengig av om det er lovfestet eller ikke vil det derfor være meglers ansvar å sørge for at det er godt nok dokumentert hva som er avtalt.

4. Krav om skriftlighet må endres til et krav om notoritet

Det er i høringsnotatet foreslått at megler skal være avskåret fra å formidle bud, aksept eller avslag som ikke er inngitt skriftlig. Hensikten med et slikt krav om skriftlighet er å avklare hva budgiverne har fått informasjon om, hvilke bud som er inngitt og hvorvidt selger faktisk har akseptert eller avslått budet. Dette kan etter Effs oppfatning også sikres på andre måter, f.eks. ved telefonopptak. Eff mener derfor man heller bør gå inn for en generell regel om at megler har ansvar for notoritet i budrunden, fremfor å lovfeste hvordan denne notoriteten konkret skal skje.

Videre mener Eff at det må legges opp til løsninger som er hensiktsmessige i forhold til markedet megler opererer i. Det er store variasjoner i boligmarkedet i Norge, og foretakene kan da legge opp til en rutine som hvert foretak anser som praktisk gjennomførbart for sitt marked. Forbrukerne må selvsagt informeres nøye om eventuelle krav til budrunden i salgsoppgaven.

Et annet viktig aspekt er at den teknologiske utviklingen i dag går svært fort, og det er derfor ikke utenkelig at man i nær fremtid vil ha utviklet løsninger for budgivning som i dag ikke er mulig eller sannsynlige. Det er viktig at den lovtokst det i dag legges opp til ikke utelukker fremtidige teknologiske løsninger.

En rendyrking av skriftlighet vil også kunne svekke meglers rådgivningsrolle. Hvis hovedvekten av kommunikasjonen skal være skriftlig vil megler ha utfordringer med å rådgi interessentene. For å kunne gi relevante råd må megler i større grad få innsikt i budgivers tanker og vurderinger, dette vil vanskelig kunne la seg gjøre gjennom skriftlig budgivning. Videre vil det være vanskelig for megler å gi et helhetsbilde av situasjonen pr SMS, og megler vil også i begrenset grad ha mulighet til å fange opp eventuelle misforståelser som måtte oppstå. Dette taler for å åpne for flere måter å dokumentere budrunden på.

Det er en bedre løsning og videreføre det de fleste foretak i dag har som praksis, der første bud skal være skriftlig, men at senere bud forhøyelser skal sikres notoritet på annen måte. En slik praksis sikrer dokumentasjon på at budet faktisk er inngitt og for korrekt informasjon om budgiver og budgivers finansiering. Eff er positive til at det fastsettes at første bud skal være skriftlig, men gjør oppmerksom på at dette da vil medføre at enkelte interessenter vil bli ekskludert fra å delta i budrunden.

Et krav om skriftlighet vil i større grad enn i dag gjøre det nødvendig for megler å være tilstede på kontoret eller ha datatilgang for å gjennomføre budrunder. Meglers mobilitet gjør i dag megler i stand til å gjennomføre budrunder uavhengig av hvor megler oppholder seg. Innføres det et krav om skriftlighet vil det redusere mulighetene for slik fleksibilitet fra



meglens side, og det må i større grad enn i dag åpnes for at andre enn ansvarlig megler gjennomfører budrunden.

Eff er usikker på om en ytterligere begrensning i meglers mulighet til å formidle bud faktisk vil dempe tempoet i budrundene. Erfaringen fra dagens marked er at svært mange kjøpere er oppdaterte på reglene rundt budgivning, og gjør sitt ytterste for å kuppe budrunden, enten ved å sette svært korte frister, starte budrunden på ugunstige tidspunkt eller gå direkte på selger. Dersom det fastholdes et krav om skriftlighet for meglers formidling gjør Eff oppmerksom på at det vil være helt avgjørende for en forsvarlig gjennomføring av budrunden at megler kan legge føringer for hvilke kanaler bud skal inngis på.

Eff er positive til lydopptak som alternativ til skriftlighet, men forutsetter at det i så fall utredes hvordan dette i så fall skal gjennomføres, herunder bruk av opptak, oppbevaring, hva som skal tas opp, tilganger til opptak, samt personvern problemstillinger. Eff forutsetter imidlertid at lydopptakene oppbevares i 10 år på lik linje med øvrig dokumentasjon i budrunden.

Dersom Finansdepartementet ikke finner at man i forskriftene kan åpne for alternative måter å dokumentere budrunden på utover skriftlighet, mener Eff at man i så fall må falle tilbake på den foreslåtte hovedregel i § 6-3 første ledd bokstav a om at megler er ansvarlig for å dokumentere budrundene.

Et annet alternativ kan være å fastsette at megler er ansvarlig for å sende partene skriftlig dokumentasjon på innholdet i avtalen etter aksepten. Som nevnt innledningsvis er årsaken til en stor andel av de uenigheter foretakene er kjent med uenighet mellom partene om hva som er innholdet i avtalen mellom kjøper og selger. Utsendelse av budjournal skal i henhold til dagens regler skje *«uten ugrunnet opphold»* etter bud aksept. Eff mener et forskriftskrav om samtidig utsendelse av akseptbrev kan være et tiltak som kan redusere diskusjonene mellom partene om hva som er avtalt, da man i akseptbrevet vil innta de sentrale forhold partene har avtalt. Svært mange foretak har i dag en praksis på dette, men det er ikke et lovkrav at dette skal sendes ut. Foretakene opplever at akseptbrevene raskt avklarer hvorvidt det foreligger uenigheter mellom partene, og dette medfører at partene får avklart forholdet kort tid etter budrunden er avsluttet.

5. Krav om skriftlig informasjon til budgiverne

Det er foreslått at megler skal, *«så langt det er mulig og nødvendig»*, opplyse oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om mottatt bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Opplysningene skal gis skriftlig. Dette innebærer at megler underveis i budrunden må gi samtlige interessenter skriftlig informasjon om hvilke bud som er mottatt. Det er mest praktisk å se for seg at denne informasjonen gis pr. SMS.

Det er i høringsnotatet uttalt at begrensningen som ligger i *«så langt det er mulig»* innebærer at det kun er der det ikke er praktisk mulig på grunn av manglende kontaktinformasjon eller kort akseptfrist at megler kan unnlate denne opplysningen. Eff er usikre på hvordan denne unntaksbestemmelsen vil bli tolket og praktisert. I de store byene opplever megler i dag som nevnt at budprosessen til tider går svært raskt og at mange budgivere forsøker å kontrollere



budrunden. Flere meglere opplever da at det ikke er tilstrekkelig tid til å informere samtlige interessenter om budene.

Det vises også til at budgivere i dag har rett til innsyn i budrunden etter avslutning. Mange av foretakene opplever at det i veldig liten grad anmodes om innsyn fra budgivere etter at budrunden er avsluttet. Foretakene opplever således ikke at det er generell mistillit til meglers opptreden i budrunden.

6. Kommentarer til kravet om legitimasjon og signatur som vilkår for formidling

Det er i høringsforslagets forslag til § 6-3 annet ledd foreslått at megler ikke kan formidle bud fra budgiver der det ikke er innhentet gyldig legitimasjon og signatur. Dette for å hindre fiktive bud.

Foretakene kjenner seg ikke igjen i påstanden om fiktive bud og opplever derfor at dette ikke er en reell problemstilling. I de tilfeller man har oppdaget, eller i ettertid har blitt kjent med at det har blitt inngitt fiktive bud, har budgiver inngitt bud i eget navn, men vedkommende har hatt en avtale med selger om å inngi bud eller vedkommende har på annen måte hatt en egeninteresse i å presse opp prisen. Foretakene kan imidlertid ikke huske at man har hatt budgivere som har inngitt bud under falskt navn, og ser derfor ikke at et krav om innsending av legitimasjon vil avdekke eventuelle fiktive bud. Dersom megler i dag får et bud fra en budgiver som ikke har vært på visning, vil megler normalt stille spørsmål til budgiver for å avdekke hvorvidt budgiveren faktisk er en reell interessent.

Et krav om legitimasjon vil også reise en rekke problemstillinger, herunder spørsmål om personvern ved oversendelse av kopier, hvor nylig legitimasjonen må ha vært kontrollert, hvordan kravet skal praktiseres ved flere enn en budgiver o.l. I tillegg synes kravet å kunne ekskludere interessenter fra å by på en eiendom via megler, da ikke alle interessenter på kort tid kan få oversendt slik legitimasjon til megler. På denne bakgrunn ser Eff ikke det hensiktsmessig med et krav om legitimasjon som vilkår for formidling av bud.

7. Oppsummering

Primært mener Eiendomsmeglerforetakenes forening at et krav om dokumentasjon av inngått avtale om kjøp må reguleres i avhendingslova og bustadoppføringslova.

Skal reguleringen skje i eiendomsmeglingsforskriftene foreslår Eiendomsmeglerforetakenes forening at man heller bør gå inn for en generell regel om at megler har ansvar for notoritet i budrunden, fremfor å lovfeste hvordan denne notoriteten konkret skal skje. Ansvar for dokumentasjonen må imidlertid påhvile megler, ikke budgiver og selger.

Dersom det ikke er ønskelig å åpne endringer i samsvar med forslag ovenfor mener Eiendomsmeglerforetakenes forening at § 6-3 annet ledd bør bestå slik den er i dag, men at man endrer første ledd i tråd med forslaget i høringsforslaget slik at det er tydelig at megler er ansvarlig for å dokumentere budrunden.

Det foreslåtte kravet til § 6-3 annet ledd bokstav a) om krav til gyldig legitimasjon og signatur mener Eiendomsmeglerforetakenes forening må bortfalle.



Med vennlig hilsen

Eiendomsmeglerforetakens Forening (Eff)

A handwritten signature in blue ink, reading "Hanne K. Railo". The signature is fluid and cursive, with the first name "Hanne" and the last name "Railo" clearly distinguishable.

Hanne K. Railo

Daglig leder