

**Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo**

postmottak@fin.no

Deres ref: 13/56 IG

Høringssvar - forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om dokumentasjon av budrunder.

EiendomsMegler 1 er Norges største allianse innen eiendomsmegling, men er ikke høringsinstans.

Tilknyttede selskaper innen alliansen omsetter årlig over 25000 eiendommer, men problemstillingen som er skissert i høringsnotatet med mange konflikter omkring budgivning er etter vår oppfatning sterkt overdrevet og generalisert. Det er oss bekjent svært få saker der denne problemstillingen oppstår. Vi er heller ikke kjent med at det har vært mange saker fremmet for Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester som kunne vært avverget ved en gjennomgående skriftlig budrunde.

Avtalelovens kap. 1, Avhendingsloven §1-3 og Bustadoppføringsloven § 3,2.ledd

Høringsforslaget fra Finansdepartementet, etter innspill fra Finansstilsynet, strider mot oven nevnte lovbestemmelser, da disse også åpner for muntlige avtaler som like gyldige og bindende som skriftlige.

Dersom forslaget til endring av reglene for budgivning skal gjennomføres, er det vår oppfatning at endringen må skje i alle de tre nevnte lover. En slik prinsipiell endring hører etter vårt syn ikke hjemme i eiendomsmeglingsforskriften, da det kun vil omfatte omsetning gjennom eiendomsmegler/advokat.

Parter som inngår privat avtale om eiendomshandel har like stort behov, om ikke større, for trygghet omkring inngivelse av bud. En regulering må dermed omfatte alle omsetninger, dvs. både private salg og salg som skjer gjennom eiendomsmegler og advokat.

Vi synes det er underlig at et regelverk som i stor grad får betydning for selger og kjøpere foreslås «gjemt» i en forskrift som kun gjelder eiendomsmeglere.

Finanstilsynets begrunnelse

Finanstilsynet har opplyst at begrunnelsen for høringsforslaget er at de har mottatt et økende antall klager på budprosessen. Klagen går ut på manglende samsvar mellom budjournalen og de opplysninger som klager mener er formidlet underveis i budrunden. Forhold som det i følge Finanstilsynet ofte klages over er:

- Påstander om at megler gir feilaktig, ufullstendig eller misvisende informasjon til budgivere om konkurrerende bud
- Påstander om at megler produserer og formidler fiktive bud

- Påstander om fiktive bud inngitt av selger

Finanstilsynet uttaler videre at det antagelig er sjelden det er hold i mistankene, men mener likevel at slike saker og påstander om manipulasjon vil påvirke tilliten til megleren og dermed også bransjen generelt.

Forbrukervernet

Lovgivers begrunnelse for dagens eiendomsmeulingslov var økt kompetanse hos megler, utvidet undersøkelses-, opplysnings- og rådgivningsplikt og økt trygghet for forbruker bl. annet ved ansvarsforsikring og garantistillelse. Dette ut i fra en erkjennelse om kompleksiteten ved formidling av forbrukernes største formuesgjenstand.

I pressområdene opplever vi en økende tendens til at flere interessenter går direkte på selger for å kuppe budrunden, derved får ikke selger den profesjonelle bistanden han betaler for. Kjøper får heller ikke verdifull veiledning under prosessen, og bindende avtale inngås uten meglers påvirkning.

Vi er opptatt av bransjens renommè. Forslaget om regulering i eiendomsmeulingsforskriften innebærer at reglene kun vil gjelde omsetning gjennom eiendomsmeuler, og vil bety en ytterlig vridning mot inngåelse av private avtaler partene imellom. Etterlevelsen av formålsparagrafen blir vanskelig dersom det vil være gunstig for interessenter/budgivere å unngå avtale gjennom meuler.

Trygghet under budrunden

Det er forståelig at publikum henvender seg til nøytrale instanser når de ønsker råd om budgivning. Henvendelser til Forbrukerrådet eller Finanstilsynet er ikke et bevis på misligheter, men et bevis for at publikum ønsker uhildet vurdering.

Trygghet under budrunden står helt sentralt i dagens marked for omsetning av eiendom. For interessenter og budgivere er det viktig at budprosessen går riktig for seg. Av Finanstilsynets årsmeldinger fra 2009 til 2012, hadde 2 foretak og 3 personer blitt fratatt bevilling/meglerbrev som følge av misligheter i budrunden. I denne perioden har foretakene omsatt rundt en halv million boliger og hatt kontakt med mer enn en million boligselgere og kjøpere.

Hva oppnås med endringen?

Endringsforslaget inneholder to hovedpunkter – krav til skriftlighet i budrunden og krav til budgivers fremleggelse av gyldig legitimasjon.

Eventuelle misligheter som skjer i dag, vil ikke opphøre som følge av Finanstilsynets forslag. Konsekvensen for selger eller kjøper blir ikke at handelen gjøres om, eller at de som bryter loven slutter med det. Konsekvensen blir at man detaljregulerer de som allerede følger lovverket.

For oppdragsgiverne ser vi at endringsforslaget kan medføre at selger mister budgivere og at meuler derved ikke oppnår best mulig pris for boligen. Vi ser for oss mange praktiske utfordringer ved forslaget, meuler kan motta bud både på mms, sms, faks og pr. mail, dette er særlig utfordrende der meuler ikke er på kontoret når budene innkommer. Flere yrkesgrupper kan kun kontakte meuler på mobiltelefon, f.eks. leger og lærere. Kunder som jobber offshore har f.eks. ikke lov til å bruke mobiltelefon når de er på jobb, og vil være avskåret fra å gi bud på andre måter enn fra riggens faste telefoner. Det er også en mengde håndverkere som er ute på jobb, og som vil få store utfordringer med utelukkende skriftlig budgivning.

Vi ser for oss at det kan oppstå mange rettslige tvister der bud er innkommet skriftlig men legitimasjonen uteblir, og som dermed ikke lovlig kan videreformidles til selger eller andre budgivere og interessenter. En mangel underveis i budrunden kan få svært store konsekvenser for partene, både for selger som kanskje mister et bud og for en kjøper som kanskje ikke får tilslaget på boligen. Vi frykter derfor at antallet konflikter og rettslige prosesser vil øke.

I forslaget til endringer i eiendomsmeglingsforskriften er kun to lagmannsrettssaker nevnt som grunnlag for forskriftsendringen av antatt 130 000 eiendommer pr. år, i tillegg til noen saker for tingrettene.

Av høringsforslaget kan det tyde på at det er megler som ønsker korte frister og at problemet er meglerskapt. Dette er ikke vår oppfatning, det er i høyeste grad budgiverne som initierer og styrer fristene. En budgiver har ingen interesse av å gi lengre frister enn det en må, da det kan medføre større konkurranse. Megler har ingen interesse i å presse fristene, og i de tilfellene hvor det er en hektisk budrunde forsøker nok de fleste meglerne å be om ytterligere frist fra budgiverne for å kunne avholde en korrekt budrunde der alle får rimelig tid til å områ seg.

Forsvarlig avvikling av budrunden

Den 01.01.2008 trådte ny eiendomsmeglingslov i kraft. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3, 1 ledd, har bestemmelse om at megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, slik at budgiverne får forsvarlig grunnlag for sine valg. I tillegg skal megler oppfordre selger til ikke å ta i mot bud direkte.

Vår oppfatning er at bransjen lojalt har fulgt opp forskriftskravet, men at budrundene i noen av de store byene fremdeles skjer med korte frister fordi budgiverne vil forhindre andre interessenter fra å by og derved forsøke å redusere prisen på boligen. Bransjen ønsker å gi oppdragsgiverne profesjonell bistand, vi ønsker derved å avholde budrundene selv og fraråder selgerne fra å ta i mot bud direkte, både mht. kunnskaper om avtalerettslige forhold og kontroll av finansiering.

Formidlingsfrist på bud

Ved forskrift av 10.11.2006, ikrafttredelse 01.01.2007, ble det innført en 24 timers frist som medførte at megler ikke kunne formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer etter siste annonserte visning. Fristen etter formidlingsforbudet medførte at mange budrunder begynte på kveldstid, det var derfor utfordrende bl. annet å få sjekket finansiering på budene, en avvikling på kveldstid utelukket også en del interessenter fra å by, og bød på problem for megler med oppdatering av budlogg i meglersystemet.

Formidlingsfristen ble derfor endret i juni 2010, slik at det ikke var mulig for megler å formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bransjen har lojalt innrettet seg etter formidlingsforbudet.

Med dagens bestemmelser innkommer de fleste bud til megler i løpet av siste halvtime før utløpet av den lovlige akseptfristen. Budene har som regel svært korte akseptfrister, normalt kl. 1200, som medfører at temperaturen og gjennomføringen av budrunden blir utfordrende og lagt på budgiverens premisser. Vi tror ikke at en endring av denne fristen vil endre budgiveres adferdsmønster.

Formidlingsforbudet (kl. 1200 fristen) har imidlertid medført at flere interessenter har fått tid til å tenke seg om før inngivelse av bud.

Innsyn i budjournal

I eiendomsmeglingsforskriften er det inntatt bestemmelse om at kopi av budjournalen skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. De fleste foretak har løst dette ved at slik kopi sendes sammen med akseptbrevet.

Videre kan den som har lagt inn bud på en eiendom kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Svært få budgivere benytter seg av denne muligheten. Bransjen etterlever regelverket og publikum kan enkelt etterprøve budrunden. Dette medfører at aktiviteten i budrunden loggføres, regelendringen har således fått god effekt.

Opplysninger om budgivning i salgsoppgaven

Bransjen har sammen med Forbrukerrådet og Forbrukerombudet laget **Informasjon om budgivning** som er en veiledning til budgivere. I tillegg har ofte meglerforetakene gjort visse presiseringer både i selve salgsoppgaven og i budskjemaet.

Vi stiller oss imidlertid positive til å bidra med oppdatering av informasjonen, slik at den blir lettere å forstå for publikum.

Bud med forbehold

Vi er allerede i dag forpliktet til å gi budgivere informasjon om forbehold. Budgiverne er innforstått med at bud med forbehold kan vurderes lavere enn andre og fremsetter i liten grad tyngende forbehold i de bud som inngis.

Forslaget fra Finanstilsynet innebærer således ikke endringer i de plikter megler allerede i dag har ved formidling av bud med forbehold.

Legitimasjon

Når det gjelder krav om legitimasjon kan vi heller ikke se at dette har vært noen aktuell problemstilling verken i EiendomsMegler 1 eller i Reklamasjonsnemnda at budgiver ikke har vært den som han utgir seg for.

Vi mener at forslaget går for langt når det settes krav om legitimasjon for å kunne få avgi bud. Dette vil komplisere hverdagen for forbrukerkjøperne og megler. Megler ved at man vil kunne komme i ansvar overfor selger fordi man ikke kan formidle et bud som eventuelt mangler legitimasjon, og vil gjøre meglerne til daglige lovbrøtere. Et slikt regelverk kan vi ikke leve med.

Det er heller ikke noen verdi i at budgiver sender en MMS eller SMS med kopi av legitimasjon, da en som vil være uredelig også vil kunne fremskaffe legitimasjon. Å kreve at alle budgivere skal legitimere seg med bank-ID eller min-ID vil være å sette mange potensielle kjøpere utenfor muligheten for å avgi bud, da vi fortsatt ikke er kommet så langt i den digitale verden at alle mennesker behersker dette.

En uredelig konstellasjon mellom selger og budgiver, vil heller ikke kunne avsløres ved en slik legitimasjonskontroll, jfr. Høringsforslagets pkt. 4.2.

Skriftlig budgivning

Bransjepraksis er at første bud skal inngis skriftlig. Selger vil normalt bli informert om innkomne bud pr. telefon. Det er også vanlig at megler i den grad han/hun rekker over det, ringer opp til potensielle interessenter og budgivere.

Dersom det blir krav om utelukkende skriftlige budrunder må en konsekvens av forslaget bli at Eiendomsmeglingsforskriften må endres slik at Medhjelper får lov til å avholde budrunder. Meglerne er ute i feltet, og det vil derfor ikke være praktisk mulig for meglere å etterleve kravet til utelukkende skriftlighet. Medhjelper vil derimot ofte befinne seg på kontoret med tilgang til dataanlegg/meglerprogram.

Meglernes mulighet til å påvirke gjennomføringen av forsvarlige budrunder

Det er feilaktig at det er megler som initierer korte frister og ønsker en rask avvikling av budrunden. Megler har ingen interesse av at budrunden går i et tempo som gjør at interessenter får for kort tid til å vurdere sitt handlingsvalg, dette er kundestyrte.

Opptak/taping av budrunder

I høringsnotatet har Finanstilsynet avvist opptak av budrunder som tilstrekkelig for å kunne dokumentere en budrunde, bl.a. med argumentasjon om at det vil være svært tidkrevende å foreta en kontroll. Vi stiller spørsmålsteget ved argumentasjonen omkring denne vurderingen.

Aksjemeglerne taper alle samtaler og det samme skjer i svært mange andre kjøp og salg som skjer i samfunnet, f.eks. bestilling av drosje, kjøp av forsikring, henvendelse til bank mm. Både EiendomsMegler 1 og Norges Eiendomsmeglerforbund har innhentet tilbud fra ulike leverandører hvor kostnadene forbundet med slik taping anses for å være lav i forhold til andre kostnader forbundet med telefoni. Det vil være mulig for både små og store selskaper å få ordningen, uten store økonomiske kostnader. Heller ikke lagring, arkivering og tilgang for Finanstilsynet anses for å være utfordrende eller tidkrevende på noen måte.

At Finanstilsynet skal bli påført mange slike saker kan vi vanskelig se, da dokumentasjonen vil ligge på tapen. Hvis kjøper eller selger fremsetter påstander mot megler, vil også det lett kunne dokumenteres. Vi mener at opptak av budrunder er et positivt tiltak. Teknologien er allerede tilgjengelig med bl.a. varsel om at samtalen blir tatt opp, og til en overkommelig pris. Private telefonnummer kan unntas opptak.

Eiendomsmeglerforetak oppbevarer allerede personsensitive opplysninger og det antas at Datatilsynet vil gi foretakene samtykke til en oppbevaring av samtaler.

EiendomsMegler 1 Norge AS's konklusjon

Prinsipalt

Prinsipalt mener vi at gjeldende regler er tilfredsstillende dersom dagens praksis og meglernes interne regler overholdes. En eventuell endring i tråd med høringsforslaget må skje i Avtaleloven, Avhendingsloven og Bustadoppføringsloven.

Sekundært

Sekundært vil EiendomsMegler 1 foreslå følgende:

1. Første bud skal inngis skriftlig
2. Forhøyer og informasjon om forbehold skal kunne gis pr telefon med opptak av samtalen, eller via skriftlig melding
3. Akseptbrev sammen med budjournal skal utsendes umiddelbart etter budaksept til kjøper og selger med opplysning om eventuelle forbehold eller andre forutsetninger.
4. I tråd med dagens regelverk fremlegger selger legitimasjon ved oppdragsinngåelse og kjøper ved kontraktsinngåelse (Hvitvaskingsforskriften).
5. Alle telefonsamtaler som relaterer seg til oppdrag skal lagres i en viss tid (f.eks. 3 måneder etter overtakelse) og slettes deretter automatisk av hensyn til personvernet

Atter sekundært

vil EiendomsMegler 1 foreslå at dersom utelukkende skriftlig budgivning blir vedtatt:

6. Eiendomsmevlingsforskriften må da endres slik at **Medhjelper** får anledning til å forestå budrunden etter instruks fra ansvarlig megler

Med vennlig hilsen

EiendomsMegler 1 Norge AS Fagutvalget

Kåre Mæland (sign) Hanne Nordskog-Inger (sign) Rita Norvik Aksnes (sign)

Inger-Louise Dølvik (sign) Jon Syse (sign) Barbro Rasmussen (sign)

Børre Voll (sign) Line R. Røstad (sign)