



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Saksbehandler:
Øyvind Næss
Epost:
Oyvind.ness@forbrukerradet.no

Vår dato:
19.04.2013

Vår referanse:
13/576 - 2

Deres dato:

Deres referanse:
13/56 IG

HØRING – FORSLAG TIL ENDRINGER I EIENDOMSMEGLERFORSKRIFTEN – SKRIFTLIG DOKUMENTASJON AV BUDRUNDEN

I Innledning

Vi viser til høringsbrev av 22. januar 2013 vedr. ovennevnte med svarfrist 19. april 2013.

Forbrukerrådet ønsker velkommen forslaget om å gjøre budgivningen gjennom megler skriftlig.

Vi er i hovedsak også enig i den begrunnelse forslaget bygger på.

For det første vil dette sikre beviset for hva kjøper og selger er blitt enige om. For det andre vil forslaget ivareta hensynet til publikums tillit til at budprosessen går riktig for seg. Dette vil også kunne bidra positivt til tilliten til eiendomsmeglerbransjen.

I motsetning til Finanstilsynet tror imidlertid Forbrukerrådet ikke at et krav om skriftlighet i budrunden i nevneverdig grad vil bidra til å *dempe tempoet i budrunden* slik at boligkjøperne gis bedre tid til å handle på et mest mulig forsvarlig grunnlag. Etter Forbrukerrådets skjønn må det her andre regelendringer til. Vi erkjenner at det her er vanskelig å finne egnede løsninger og ulike ordninger har vært innført de senere årene uten at de ser ut til å ha fungert optimalt. Vi tillater oss likevel å komme med et forslag til endring av eiendomsmeglerforskriften § 6-3 (3), se nedenfor i punkt III.

II Nærmere om forslaget

Forbrukerrådet mottar i likhet med Finanstilsynet fra tid til annen henvendelser fra publikum om angivelige fiktive bud. Påstandene som fremmes kommer som regel fra kjøper eller andre interessenter, og går ut på at selger har fått familie, venner eller naboer med på å manipulere



budrunden for å oppnå høyere salgssum. Også eiendomsmeglere blir beskyldt for å manipulere budrundene med fiktive bud.

Disse påstandene er ofte udokumenterte eller umulig å føre bevis for og i mange tilfeller tatt ut av løse luften, men avslører likevel en manglende tillit til at budprosessen har gått riktig for seg.

Hvis spekulasjoner om fiktive bud og manipulasjon av budprosessen - enkelt og tilnærmet kostandsfritt for eiendomsmeglerbransjen - kan legges død ved å innføre et krav om skriftlig dokumentasjon av budrunden gjennom megler, ser Forbrukerrådet ingen grunn til at ikke slike regler skal innføres straks. Teknologien er alt på plass.

Som Finanstilsynet påpeker foregår allerede i dag mye av kommunikasjonen under budrunden pr SMS og e-post. Et krav om skriftlighet vil derfor bare i begrenset utstrekning medføre økt arbeidsbyrde for meglerne. Som tilsynet påpeker er det sentrale med bestemmelsen at når det gis muntlige opplysninger om bud m.v. skal dette også bekreftes skriftlig. Dette er noe som også i dag skjer i andre stadier av et megleroppdrag f eks ifm inngåelse av oppdragsavtale, utarbeidelse av prospekt, forespørsler fra interessenter om eiendommen osv.

Mobiltelefon og PC er også kjente kommunikasjonsmidler for folk flest. Forslaget vil derfor ikke innebære noe nytt for norske forbrukere. Tvert imot antar Forbrukerrådet at budrunden vil oppleves for mer betryggende for forbrukere flest.

Vi slutter oss også til de øvrige synspunktene fra Finanstilsynet når det gjelder viktigheten av å få dokumentert at også den informasjonen megler gir til interessentene kan dokumenteres.

En praktisk og ikke uvanlig problemstilling - som også Finanstilsynet nevner - er om megler har gitt fullstendige opplysninger til budgiverne om konkurrerende bud. En budgiver som inngir et bud uten forbehold og som i ettertid får mistanke om eller opplysninger om at han har konkurrert med en budgiver som har tatt vesentlige forbehold om finansieringen eller andre forhold uten at dette er viderefremidlet andre budgivere, vil ofte med rette kunne hevde at budrunden ikke har gått forsvarlig for seg.

For øvrig slutter vi oss til de synspunkter Finanstilsynet kommer med når det gjelder at et krav om skriftlighet vil sikre beviset for at det er inngått en avtale og hva denne går ut på. Det er avgjørende viktig å sikre beviset for målet med enhver budprosess; at partene inngår en avtale om kjøp av en bestemt eiendom til en bestemt pris.

Vi støtter videre et krav om at alle budgivere må legitimere seg. Kravet er lite byrdefullt for budgivere, det bygger på vante måter å legitimere seg på eller man kan alternativt bruke ID-løsninger som folk flest bruker i dag (innlogging og signering via nettbank f eks). Forslaget har ellers ingen nevneverdige betenkeligheter for seg.

Forbrukerrådet er enige med tilsynet i at lydopptak som et alternativ til skriftlighet kan være betenkelig utfra personvern hensyn og antakelig er både upraktisk og kan gi uforholdsmessig store kostnader for en del meglerforetak, og derfor ikke er et godt alternativ.

Vi er videre enige i at identiteten til budgiverne ikke bør omfattes av meglers opplysningsplikt under budrunden.



Forbrukerrådet støtter forslaget om at opplysninger om budprosessen m.v. bør inntas i salgsoppgaven.

III Tempoet i budrunden

Megler kan i dag ikke formidle bud fra kjøper med kortere akseptfrist enn kl 1200 dagen etter siste visning, jf. eiendomsmeglerforskriften § 6-3 (3). Formålet med regelen er å dempe tempoet i budrundene. Forbrukerrådet foreslår at denne fristen forlenges noe. Vi foreslår et formidlingsforbud for bud med kortere akseptfrist enn kl 1200 to dager etter siste annonserte visning.

Ny ordlyd i eiendomsmeglerforskriftens § 6-3 (3) kan formuleres slik (endring i forhold til dagens ordlyd er understreket):

Ny § 6-3 (3):

”I forbrukerforhold skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 andre virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.”

Vennlig hilsen

Vennlig hilsen
FORBRUKERRÅDET

Randi Flesland
direktør

Thomas Bartholdsen
fagdirektør bolig

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.