



**DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT**

Finansdepartementet  
Postboks 8008 DEP  
0030 OSLO

Deres ref.  
13/56

Vår ref.  
13/865 - EME

Dato  
19.4.2013

**Høring - forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om dokumentasjon av budrunder**

Vi viser til Finansdepartementets brev 22.1.2013 med vedlegg.

Justis- og beredskapsdepartementet har følgende merknader:

Til punkt 4.3 Meglers formidling av bud mv.

Etter forskriftsforslaget § 6-3 første ledd bokstav e skal megler, så langt det er mulig og nødvendig, opplyse oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Dette skal etter forslaget skje skriftlig. Justis- og beredskapsdepartementet forstår bestemmelsen og merknadene i punkt 4.3 dithen at bestemmelsen regulerer meglers plikt til å orientere øvrige budgivere m.fl. om mottatte bud, og normalt bare om det høyeste budet. Vi antar imidlertid at det også kan være behov for å oppstille en plikt for megler til å bekrefte overfor den enkelte budgiver at bud er mottatt. I en muntlig budrunde vil den direkte kontakten mellom megler og budgiver ikke etterlate noen tvil hos den enkelte budgiver om at megler har mottatt budet. Dette stiller seg imidlertid annerledes når budrunden gjøres skriftlig. Det bør etter vårt syn vurderes om megler også skal pålegges å gi en skriftlig bekreftelse til budgiver om at bud er mottatt. Det kan oppstå situasjoner der budet for eksempel på grunn av tekniske grunner ikke når frem til megler, eller blir forsinket, og der budgiver av den grunn ikke vet at budet ikke har kommet frem.

Postadresse  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

Kontoradresse  
Gullhaug Torg 4a  
0484 Oslo

Telefon - sentralbord  
22 24 90 90  
Org.nr.: 972 417 831

Plan- og  
administrasjonsavdelingen  
Telefaks  
22 24 95 34

Saksbehandler  
Elin M Elverhøy  
22 24 55 29  
elin.elverhoy@jd.dep.no

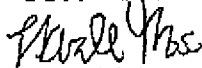
Informasjon fra megler om høyeste bud fanger ikke nødvendigvis opp dette, da det kan komme andre likelydende bud til megler i samme tidsrom. Dersom man søker å sikre at megler bekrefter at bud er mottatt overfor budgiver, er det naturlig at det settes et skriftlighetskrav også for slik informasjon når man nå foreslår å innføre skriftlighet i budrunden for å sikre notoriteten.

Videre er det i punkt 4.3 lagt til grunn at megler etter § 6-3 bokstav e normalt bare vil ha plikt til å informere om høyeste bud. Når det gjelder meglers informasjonsplikt i en situasjon der det er flere budgivere som har inngitt likelydende bud (som begge/alle representerer høyeste bud), antar Justis- og beredskapsdepartementet at forskriftsbestemmelsen i § 6-3 første ledd bokstav e må innebære at megler har plikt til å orientere de aktuelle budgiverne om at det foreligger flere likelydende bud, slik at det ikke oppstår uklarheter for budgiverne. Dersom det ikke opplyses om dette, vil informasjon om høyeste bud i enkelte tilfeller kunne fremstå for budgiveren som at vedkommende har høyeste bud, når selger i realiteten har flere bud å velge mellom. Vi antar at megler i praksis vil orientere de aktuelle budgiverne om dette for å oppnå høyest mulig salgssum for objektet. Vi peker likevel på at dette også bør følge av meglers plikter i budrunden.

#### Til punkt 4.4 Kravet til skriftlighet


I punkt 4.4 omtales ulike kommunikasjonsformer som tilfredsstiller kravet til skriftlighet etter forslaget til forskrift § 6-3. Vi kan imidlertid ikke se at det fremkommer klart av forskriften hva som ligger i kravet til skriftlighet. I § 6-3 tredje ledd fremgår det at «skriftlig kommunikasjon etter denne paragraf er dokumenter og elektroniske meldinger som skal oppbevares i samsvar med kravene til arkivering i § 3-7». Henvisningen til § 3-7 bidrar imidlertid ikke til å definere hvilke dokumenter eller elektroniske meldinger det er tale om. Videre brukes ikke termen «skriftlig kommunikasjon» ellers i § 6-3. Justis- og beredskapsdepartementet ser det som en fordel om det fremkommer klart av forskriften hvilke kommunikasjonsformer som oppfyller kravet til skriftlighet i § 6-3.

Med hilsen



Harald Aass

fagdirektør

for   
Elin M. Elverhøy  
rådgiver