

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

postmottak@fin.no

Deres ref. 13/56 IG
Vår ref. 647-13816/FS

Høring - forslag om skriftlig dokumentasjon av budgivning

Vi viser til høringsbrev av 22.01.2013 fra Finansdepartementet.

Innledning

Etter det Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) kjenner til er det få saker der manglende dokumentasjon i budrunden har vært et stort problem. Dette bekreftes også i Finanstilsynets høringsforslag, jfr. uttalelser på s. 4 og på s. 5. Dette bør etter NBBLs syn være avgjørende for utformingen av reglene.

Kravet om skriftlighet

I forslaget er ansvaret for skriftlighet lagt på budgiver og selger. Megleren som den profesjonelle part, må opplyse partene om de regler som gjelder. Dersom bud, aksept eller avslag kommer muntlig har ikke megleren adgang til å informere om dette. Megleren må derfor holde tilbake informasjon han sitter med fordi denne ikke er mottatt skriftlig. Dette betyr at selgeren kan gå glipp av høyere bud. Budgiveren med det høyeste vil på den annen side gå glipp av aksept av sitt bud. Dette vil bli oppfattet som en uheldig og megleren vil komme i en vanskelig situasjon der han ikke kan gi informasjon han sitter med. I de fleste tilfellene vil budgivere og selgere kunne gi skriftlige bekreftelser, men i noen situasjoner vil dette kunne være umulig.

Årsaken til dette vil kunne være ulike. Noen har for eksempel ikke adgang til eller har kunnskap om bruk av elektroniske hjelpemidler som faks, pc, skannere eller SMS og vil således kunne bli fratatt muligheten til å gi bud. Også personer som behersker slikt utstyr vil kunne komme i situasjoner der det er feil med nettet eller med det elektroniske utstyret slik at vedkommende blir forhindret i å gi bud.

En bedre og mer smidig løsning vil være at kun megleren pålegges en plikt til å sikre notoritet i budprosessen. Dette vil kunne gi megleren mulighet til selv, skriftlig, overfor avgiveren, å bekrefte bud, aksept og avslag som er mottatt muntlig. Det vil da bli den profesjonelle part, megleren, som får ansvaret for å sikre notoritet rundt bud, aksept og avslag.

En annen måte enn ved skriftlighet for megleren å skaffe notoritet vil kunne være å dokumentere samtaler gjennom en lydlogg. Dette har i flere år vært brukt i andre bransjer og vil kunne være en mulig løsning også for eiendomsmeglingsbransjen. Muligheten for dette bør vurderes nærmere.

Krav om skriftlig informasjon om bud med størrelse, forbehold og akseptfrist

Bestemmelsen går lenger enn dagens bestemmelse om at budgivere har rett til innsyn i budrunden etter at denne er avsluttet. Dagens adgang brukes i liten utstrekning og må være et tegn på at det ikke er en generell mistillit til meglernes opptreden i budrunden.

Forslaget om krav om skriftlig informasjon gjelder så langt det er mulig og nødvendig. Rent praktisk antas det at slik informasjon vil bli sendt via SMS eller e-post. I situasjoner der budprosessen går svært raskt vil det ofte ikke være mulig å gi slik informasjon.

Krav om gyldig legitimasjon og signatur

Den foreslåtte bestemmelsen søker å hindre at bud inngis under falskt navn. Det har imidlertid etter det NBBL kjenner til vært få tilfelle av bud inngitt under falskt navn. Tilfelle der personer gir fiktive bud i eget navn etter avtale med selger vil ikke bli berørt av et krav til legitimasjon.

Dersom budgiver ikke har sørget for at megleren har fått tilgang på gyldig legitimasjon og signatur kan megleren ikke formidle bud som er mottatt fra budgiveren.

Den foreslåtte bestemmelsen vil derfor medføre at personer som av en eller annen grunn ikke har fått oversendt legitimasjon til megleren, ikke vil kunne gi bud på en eiendom. Alle budgivere har, som nevnt, ikke adgang til eller kunnskap om bruk av elektroniske hjelpemidler og vil således kunne bli fratatt muligheten til å gi bud. Også i situasjoner der det er feil med elektronisk utstyr vil en potensiell budgiver kunne bli forhindret fra å gi bud.

Det er på denne bakgrunn etter NBBLs syn ikke grunn til å innføre et krav til legitimasjon før bud kan formidles.

Dersom krav til skriftlighet innføres bør kravet gjelde generelt

Salg av fast eiendom reguleres av avhendingsloven og bustadoppføringslova. Etter disse lovene kan en avtale gjøres skriftlig eller muntlig, jfr. avhl. § 1-3 og buofl. § 3 annet ledd. Etter NBBLs syn bør et eventuelt krav til skriftlighet i budprosessen gjelde generelt og ikke bare når det brukes megler. Et krav om skriftlighet bør derfor tas inn i de nevnte lovene. Ved å ta kravet inn i eiendomsmeglingsregelverket vil kravet bare gjelde når det brukes megler. Dette er uheldig.

Siden selger ikke er omfattet av bestemmelsene i eiendomsmeglingslovgivningen vil en regel om skriftlighet kunne medføre en økning av tilfeller der budgiverne ønsker å omgå megleren og gi bud direkte til selger og at selgere aksepterer slike bud. Også dette vil være uheldig og i strid med intensjonene om sikker budgivning.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA



Thor Eek
Adm. dir.



Henning Lauridsen
Avd. dir.