



Finansdepartementet

postmottak@fin.no

Oslo, 18. mars 2013

Deres ref: 13/56 IG

Vår ref: FT/bn

Høringssvar – forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om dokumentasjon av budrunden

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 22. januar 2013 vedrørende Finanstilsynets forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om dokumentasjon av budrunden.

Innledning

Krav til skriftlighet

Finanstilsynet skriver i sitt forslag at reglene om utlevering av budjournal til partene "...kan være en vesentlig årsak til at Finanstilsynet (FT) den senere tid har mottatt et økende antall klager på budprosessen". Videre heter det: "Selv om det antagelig sjeldent er hold i mistanken, kan det påvirke tilliten til eiendomsmegleren og dermed til bransjen generelt".

En kan av dette trekke den slutning at irregularteter er sjeldent forekommende og at reglene om utlevering av budjournal virker etter sin hensikt.

I de to refererte lagmannsrettsdommene etterlyser ikke dommerne full skriftlighet i budrunder gjennom megler, men at megleren ved sms eller annen skriftlig kommunikasjon i tvilstilfelle burde sørge for bevissikring.



Det er i utkastet ikke drøftet at budgivningen gjelder forholdet mellom partene i avtalen, enten det er en megler involvert eller ikke. Avtaleinngåelse mellom kjøper og selger av fast eiendom er regulert i avhendingsloven og bustadoppføringsloven, supplert med regler om avtaleinngåelse i avtaleloven.

I "private" salg, dvs salg uten bruk av megler, stilles det ingen dokumentasjonskrav til budgivningen. Det er vanskelig å forstå at det er et særskilt behov for verifisering av budprosessen i tilfeller hvor eiendomssalg går gjennom megler. Å kunne dokumentere budgivningen er minst like viktig ved private salg som ved salg gjennom megler.

Det er også grunn til å anta at pålegg om skriftlighet kun i handler som går gjennom megler vil medføre at flere interessenter vil formidle bud direkte til selger muntlig, og på den måten gjøre det vanskelig, eller umulig, for megler å gjennomføre budrunden. En konsekvens av at budgivningen ikke går gjennom megler, er at heller ikke dokumentasjon gjennom utskrift av budjournal til kjøper, selger og interessenter finnes, da selger ikke har noen plikt til å nedtegne bud som sendes selger direkte.

Et påbud om skriftlighet burde av den grunn i så fall vært tatt inn i avhendingsloven og bustadoppføringsloven, eventuelt i avtaleloven, for derved å gis gyldighet for alle salg av fast eiendom. Etter gjeldende regelverk mellom kjøper og selger er muntlige avtaler like bindende som skriftlige, jf avhendingsloven § 1-3 og bustadoppføringsloven § 3, 2. ledd.

Som det vil fremgå nedenfor vil skriftlighet være til ulempe for kjøper, selger og megler. Det viktigste er likevel at det ikke vil løse dokumentasjonsbehovet på en tilfredsstillende måte. Påstander om muntlige meddelelser knyttet til bud og innholdet i eventuelle forbehold som påstås avgitt muntlig, vil fortsatt kunne skape tvil i budprosessen.

Krav til skriftlighet i avtaleinngåelsen vil videre kunne skape uklare situasjoner der muntlig informasjon er eller kan være av betydning for budrunden.

Krav til skriftlighet vil som nevnt dessuten være i strid med prinsippet om at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige. Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er kritisk til at avtaleinngåelsen mellom kjøper og selger, som jo i vår bransje reguleres av avhendingsloven og bustadoppføringsloven, foreslås regulert gjennom eiendomsmeglingsforskriften. Lovteknisk kan dette neppe være noen god løsning.

NEF foreslår derfor at hvis endringer med begrunnelse i dokumentasjonsbehovet anses påkrevet, må dette skje enten ved krav til lydopptak av telefonsamtaler i budprosessen på linje med det som er innført i finansnæringen, eller gjennom skriftlighet der budgiver og/eller megler finner dette mest hensiktsmessig.

Kravet til legitimasjon før bud videreformidles

NEF mener at krav til at megler har innhentet gyldig legitimasjon fra budgiver før megler kan formidle bud, vanskelig kan gjennomføres. Ikke alle budgivere kan på kort varsel få sendt slik legitimasjon til megler. Ved å innføre krav til at byder må legitimere seg før megler kan formidle bud, innføres det i praksis et krav til at alle budgivere har tilgang til, og er fortrolig med, bruk av elektroniske hjelpemidler. Dessuten oppnås neppe noe mer enn det som allerede oppnås gjennom krav til utlevering av budjournal til kjøper, selger og budgivere.

NEF foreslår derfor at kravet i forskriftsforslagets § 6-3 (2) bokstav a) strykes.

Oppsummering

Fordelene ved Finanstilsynets forslag om dokumentasjon av budgiving:

- 1) Skriftlighet vil i noen grad ivareta formålet med å verifisere eller avkrefte påstander om at megler har gitt misvisende informasjon om konkurrerende bud.
- 2) Skriftlighet vil i noen grad kunne ivareta formålet med å verifisere eller avkrefte påstander om at selger eller selgers medsammensvorne har inngitt fiktive bud.
- 3) Gjennom skriftlighet vil tilliten til meglerforetakene kunne styrkes og bedre eiendomsmeglingsbransjens omdømme. Gjennom skriftlighet vil meglers ansvar kunne begrenses.

Svakheter ved Finanstilsynets forslag:

- 1) En ytterligere regulering av formaliteter omkring budrunder som går gjennom megler, vil medføre at flere budrunder går direkte mellom budgivere og selgere. Dette vil i sin tur medføre at megler i disse tilfellene ikke kan ha ansvar for at budrunden blir korrekt gjennomført. Finanstilsynet vil få færre henvendelser i disse sakene. Ikke nødvendigvis fordi sakskomplekset blir borte, men fordi dette vil være et forhold mellom selger og budgiver som faller utenfor Finanstilsynets kompetanseområde.
- 2) Forslaget vil legge til rette for at budrunder i større grad foregår direkte mellom budgivere og selgere. Dette er ikke god forbrukerpolitikk.
- 3) Krav til skriftlighet i budrunder vil ikke forhindre påstander om at megler eller selger muntlig har etterlatt et inntrykk av at konkurrerende bud vil komme.
- 4) Krav til skriftlighet vil ikke i større grad enn gjennom dagens krav til å føre budjournal, dokumentere om selger eller hans medsammensvorne har inngitt fiktive bud. Kravet til innføring i budjournal ivaretar allerede dette hensynet.

- 5) Krav til skriftlighet vil ikke i større grad enn gjennom krav til innføring i budjournal dokumentere om megler har inngitt fiktive bud. Kravet til innføring i budjournal ivaretar allerede også dette hensynet.
- 6) Ikke alle interessenter til eiendom vil kunne oppfylle et eventuelt krav til skriftlighet. Mennesker som kun har fasttelefon, som ikke kommuniserer via e-post og som har begrensede muligheter for å oppsøke meglers kontor for å levere skriftlig bud, vil i prinsippet være forhindret fra å kunne delta i en budrunde gjennom megler.
- 7) En gjennomføring av kravet til skriftlighet vil sannsynligvis øke meglers arbeid med hvert enkelt bud, og således påføre oppdragsgiver større kostnader.

Fordeler med NEFs forslag om dokumentasjon av budgiving – lydlogg:

- 1) Lydlogg vil ivareta formålet med å verifisere eller avkrefte påstander om at megler har gitt misvisende informasjon om konkurrerende bud.
- 2) Gjennom lydlogg vil også påstander om hva interessenter, budgivere og selgere har sagt *til* megler kunne verifiseres eller avkreftes.
- 3) Gjennom lojal etterlevelse av krav til lydlogg vil tilliten til meglerforetakene kunne styrkes og bransjens omdømme ivaretas eller bedres.
- 4) Lydlogg vil ikke føre til merarbeid for meglerne, og derfor ikke bidra til økte kostnader for meglernes oppdragsgivere.

Svakheter ved NEFs forslag:

- 1) Krav til lydlogg forutsetter at meglerforetakene gjennom tekniske løsninger legger til rette for opptak av ansattes telefonsamtaler på en måte som ivaretar hensynet til taushetsplikten etter emgll § 3-6 og personvernet, både til budgivere, selgere og megleren selv.
- 2) System for lydlogg vil medføre kostnader og tilrettelegging for foretakene med innkjøp og drift.

Utfordringer ved NEFs forslag:

Ved lydopptak av bud og samtaler med budgiver må budgiver informeres om at opptak av muntlige bud og samtaler med budgiver blir tatt opp og hvordan dette oppbevares og kan brukes. Slik informasjon kan formodentlig enten gis i salgsoppgave eller direkte i forkant av opptak av første bud.

Selve opptakene vil måtte lagres på sikkert lagringssted og tilgangen begrenses til fagansvarlig/kvalitetssjef. Det må begrunnes at innsynet er legitimt, dvs. at lydlogg kun kan brukes til de formål som begrunner opptaket.

Tilsynsorganer og rettsapparatets tilgang må reguleres. Det må sikres at kun meglernes samtaler i sammenheng med konkret salgsarbeid tas opp og at anrop eller mottak til/fra andre, automatisk og/eller manuelt unntas fra opptak.

Ordningen må etableres i samarbeid med Datatilsynet.

NEFs forslag til endringer i forskriften:

Hvis det skal gjøres endringer i forskriften foreslår Norges Eiendomsmeglerforbund, ut fra det ovenstående, at forslaget i § 6-3 (2) bokstav a) om forbud mot formidling av bud før budgiver er legitimert bortfaller, og at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) bør lyde:

(2) Oppdragstager skal ikke formidle

a) bud og aksept eller avslag som ikke er inngitt skriftlig eller kan dokumenteres gjennom lydlogg (NEFs forslag uthevet)

b) i forbrukerforhold, bud med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. (Uendret)

Vi står gjerne til disposisjon dersom det er behov for utdypinger eller ytterligere avklaringer av våre kommentarer og forslag.

Vennlig hilsen

Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveter

Direktør

Bodil Næssvik

Fagsjef