

Finansdepartementet

0030 Oslo

Oslo, 5. april 2013

Hørings svar: Forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om dokumentasjon av budrunder

Deres ref: 13/56 IG

Det vises til høringsnotat fra Finanstilsynet i saken, samt til Finansdepartementets høringsbrev datert 22. januar i år.

Privatmegleren er ikke oppført som høringsinstans. Vi tillater oss likevel å komme med en høringsuttalelse.

Finanstilsynets høringsnotat inneholder i all hovedsak to forslag:

- 1) Krav til at megler kun kan formidle bud, aksept og avslag som partene har gitt skriftlig (skriftlighetskravet)
- 2) Krav til at megler kun kan formidle bud når budgivers identitet på forhånd er bekreftet gjennom gyldig legitimasjon og signatur (legitimasjonskravet)

The logo for PRIVATmegleren, featuring the word "PRIVAT" in a bold, sans-serif font, followed by "megleren" in a smaller, lowercase sans-serif font. The "P" in "PRIVAT" is enclosed in a square frame.

PRIVATmegleren AS, p.b. 349, Skøyen, 0213 Oslo

Privatmegleren har følgende anførsler til forslagene:

1) Skriftlighetskravet

Privatmegleren erkjenner at både budgivere (herunder også kjøper), selgere og meglere vil kunne ha nytte av at budprosesser kan dokumenteres godt. Dokumentasjon av hva som har skjedd i budprosessen vil kunne skape trygghet for budgivere og selgere for at budprosessen har gått korrekt for seg, eventuelt avdekke uregelmessigheter. Dokumentasjon av budprosessen vil dessuten kunne forhindre spekulasjoner om hvorvidt megler har opptrådt i strid med gjeldende regelverk.

Privatmegleren ser imidlertid betydelige utfordringer knyttet til å innføre krav til skriftlighet som vilkår for at megler kan formidle bud, avslag og aksept.

Det foreslåtte krav til skriftlighet i bud og aksept står i direkte motstrid til regelverket som regulerer inngåelse av avtale om kjøp og salg av fast eiendom, avhendingsloven og bustadoppføringsloven. Det følger direkte av ordlyden i avhendingsloven § 1-3 at avtaler om avhending av fast eiendom kan gjøres skriftlig eller muntlig. I bustadoppføringsloven § 3 heter det at partene kan kreve at avtalen gjøres skriftlig, dvs at avtalen kan være muntlig og gyldig så lenge ingen av partene reiser krav til skriftlighet. Reglene i avhendingsloven § 1-3 og bustadoppføringsloven § 3 er videre i overensstemmelse med hovedprisnippet i norsk rett om at en muntlig avtale er like gyldig som en skriftlig.

Å innføre et formidlingsforbud for eiendomsmegler for bud, avslag og aksept som ikke er skriftlig, vil derfor være i strid med gjeldende lovgivning om avtaleinngåelse.

Innføring av krav til skriftlighet i budrunder som går gjennom eiendomsmegler, uten at det innføres tilsvarende krav til skriftlighet når budrunder ikke går gjennom megler, vil lovteknisk sett skape utfordringer.

Privatmegleren kan videre ikke se at hensynet bak forslaget, nemlig å skape trygghet for forbrukerne til at budrunder håndteres korrekt, ivaretas når budrunder ikke går gjennom megler. Det er vanskelig å se at forbrukere som kjøper og selger eiendom gjennom eiendomsmeglingsforetak har større behov for denne tryggheten enn forbrukere som kjøper og selger fast eiendom uten å benytte eiendomsmegler ved avtaleinngåelsen.

Vi vil dessuten påpeke risikoen for at innføring av krav til skriftlighet kun for budrunder som går gjennom megler, vil kunne medføre at flere budrunder går utenom eiendomsmeglerforetakene. Når budrunder ikke håndteres av megler, men gjennomføres direkte mellom selger og budgivere, er det verken krav til føring av budjournal eller plikt til utlevering av kopi av slik journal til budgivere, kjøper og selger. Hensyn tatt til tryggheten for forbrukere, er dette ingen god løsning.

Oppsummering, skriftlighetskravet:

Privatmegleren slutter seg etter dette ikke til forslaget om å innføre krav til at bud, aksept og avslag må være skriftlig for at megler skal kunne formidle disse.

Fordi vi i Privatmegleren ser fordelene med å kunne dokumentere at budrunder er håndtert korrekt, foreslår vi derfor at dokumentasjonen ivaretas gjennom opptak av telefonsamtaler med budgivere og selgere. Supplert med skriftlig dokumentasjon i tilfeller hvor budgiverne har foretrukket skriftlighet, vil dette kunne oppfylle hensynet bak Finanstilsynets forslag. Vi forutsetter at lydlogger må håndteres i overensstemmelse med relevant regelverk.

2) Legitimasjonskravet

Som begrunnelse for å foreslå å innføre et forbud for megler mot å formidle bud fra budgiver uten at dennes identitet på forhånd er bekreftet gjennom gyldig legitimasjon og signatur, oppgir Finanstilsynet at det har vært anført at boligselgere allierer seg med personer som inngir fiktive bud for enten å få i gang en budrunde, eller for å presse prisen opp. Ved å innføre krav til at megler innhenter legitimasjon og signatur fra budgivere før bud formidles, mener Finanstilsynet formodentlig at eventuelle problemer knytte til fiktive bud reduseres eller fjernes.

Privatmegleren deler ikke Finanstilsynets oppfatning om at innføring av krav til at megler må innhente legitimasjon og signatur fra budgivere før bud formidles, vil redusere eller fjerne risikoen for at selgers medsammensvorne inngir fiktive bud. Megler vil ikke kunne avsløre om en budgiver er selgers medsammensvorne, selv om budgiver legitimerer seg før bud formidles.

Privatmegleren mener at budgiveres, kjøperes og selgeres rett til innsyn i budjournalen, jf eiendomsmeglingsforskriften § 6-4, allerede ivaretar hensynet til å redusere eventuelle "fiktive" budgivere. Dagens krav til utlevering av kopi av budjournal har forbyggende effekt, i tillegg til at utlevering av budjournal medfører at juks avsløres. Vi mener at innføring av et forbud for meglere mot å formidle bud fra budgiver som ikke er identifisert gjennom gyldig legitimasjon og signatur, ikke gir oss noen ytterligere sikkerhet mot at selger gjennom eventuelle medsammensvorne legger inn fiktive bud.

Å innhente legitimasjon og signatur fra budgivere før formidling av bud, vil videre kunne by på utfordringer i tilfeller hvor budgivere verken har tilgang til nødvendige elektroniske hjelpemidler eller har anledning til å stikke innom meglers kontor for å avgi skriftlig bud. I slike tilfeller vil budgiver enten måtte inngi bud direkte til selger, da omfattes han ikke av legitimasjonskravet, eller budgiver mister muligheten til å delta i budrunden. Privatmegleren mener at ingen av disse konsekvensene er ønskelige.

Oppsummering, legitimasjonskravet:

Privatmegleren mener at forslaget om krav til at budgivers identitet må være bekreftet før megler formidler bud, ikke bør vedtas. Hensynet til å unngå fiktive bud ivaretas allerede gjennom budgiveres, kjøperes og selgeres rett til innsyn i budjournalen.

The logo for PRIVATmegleren, featuring the word "PRIVAT" in a bold, sans-serif font inside a square frame, followed by "megleren" in a smaller, lowercase sans-serif font.

PRIVATmegleren AS, p.b. 349, Skøyen, 0213 Oslo

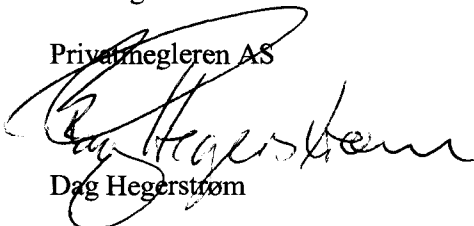
Privatmeglerens forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften blir etter dette at

- 1) Det vedtas krav til at eiendomsmeglere må dokumentere forløpet av budrunden enten gjennom skriftlighet eller lydlogg, og at bud, aksept og avslag derfor fortsatt skal kunne formidles muntlig når samtalen tas opp
- 2) Forbud for eiendomsmegler mot å formidle bud uten at budgiver er identifisert gjennom gyldig legitimasjon og signatur ikke vedtas.

Ta gjerne kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål.

Vennlig hilsen

Privatmegleren AS



Dag Hegerstrøm

Ass. Direktør

Tlf: 46 44 30 90

e-post: dag.hegerstrom@privatmegleren.no

PRIVATmegleren

PRIVATmegleren AS, p.b. 349, Skøyen, 0213 Oslo