

Justisdepartemanget

Postboks 8005

Dep.

0030 Oslo

Høringssvar 8 123

Kjøp og salg av hus og eiendommer.

Undertegnede har brakt i erfaring at også enkeltpersoner kan delta i nevnte høring. Jeg har selv erfaringer ved kjøp av hus, og de problemene jeg møtte.

Eirskifteforsikringer

Dagens ordning der selger kjøper seg frihet for alle feil og mangler, ved å kjøpe seg en forsikring er direkte diskriminerende. Min erfaring er at de godtar ingen klager, og avslår alle krav. Hvis man ønsker å ta krav videre må en engasjere advokat. Forsikringsselskaper kan da trenere saken i lang tid. Jeg ble rådet fra erfarne takstfolk og advokat å legge saken død. Mine krav var på ca. kr.50 000,-. Kostnadene ville overstige et eventuelt erstatningsbeløp. Dette er forsikringer som meglerfirma selger og tjener penger på.

Jeg ble meget tilfreds da forbrukerrådets leder sto fram i "Dagsnytt 18", og ønsket en nyordning på linje med den som praktiseres i Danmark. Jeg ser derfor fram til nye regler, og nye selskaper som kan samarbeide i eiendomstvist. Jeg mener at dagens system ligner en mafiavirksomhet under dekke av ekstreme juridiske muligheter.

Megleransvar

Megler og meglerfirma skal utarbeide et prospekt for salg av hus/eiendom. Dette prospektet skal inneholde opplysninger om husets standard og være retningsgivende for kjøper. Det skal også inneholde selgers egenerklæring, og opplysninger av betydning for kjøper. Det må være meglers ansvar å ettergå de opplysninger som selger gir, og at de stemmer med virkeligheten. Et prospekt må inneholde bare riktige opplysninger. Dette ansvar kan ikke megler unndra seg. I dag får vi til svar når vi påpeker direkte feil, og løgner beskrevet i prosjekter, at de har ikke noe ansvar for hva som er skrevet av selger eller takstmann. I alle former for skrifter (aviser og tidsskrifter) har utgiver ansvar for hva som står skrevet. Det er alltid publikasjonens utgiver som har ansvar for publikasjonens innhold.

Meglere rolle skal være tillitsvekkende og troverdig. Jeg møtte det motsatte.

Taksmannens rolle

Den av meglerfirmaets oppnevnte takstmann har som oppgave å takstere husets verdi i markedet. Min erfaring er at enkelte eiendomsmeglere har sine "egne" takstmenn som de samarbeider med. En slikt samarbeid er uheldig og har ofte økonomiske bindinger. Vedkommende som taksterte huset jeg kjøpte overså flere feil. Etter at vi oppdaget skjulte feil på huset engasjerte jeg en uhildet takstmann. Han kommenterte dette. Takstmann er ikke i dag en beskyttet tittel. Det stilles ikke yrkesmessige krav eller utdanning for å bli takstmann. Alle som kan holde i en hammer kan teoretisk kalle seg takstmann. Her må det skje forandringer. Det må stilles krav til utdanning og praksis som kan godkjennes, og kvalifisere til en beskyttet tittel som takstmann. Takstmannen må også kvalifisere seg og ha utstyr til å klassifisere energigrad (isolering etc.). I dag blir energigrad opplyst ved en farge- og bokstavkode. Dette er det ofte husets selger og megler som fastsetter i fellesskap. Den har derfor ingen verdi.

Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester

Jeg tok ut klage overfor Reklamasjonsnemda for Eiendomstjenester på forhold vedrørende huskjøpet vi gjorde.

Jeg hadde god kommunikasjon med nemdas sekretær, og oversendte de klager jeg hadde. Jeg møtte opp på et møte med ledelsen i Boli Eiendomsformidling som jeg ble bedt om. Der møtte jeg selskapets advokat, daglig leder og meglere som hadde ledet handelen for firmaet. Det ble et kort møte. Jeg sendte på mail meldinger til sekretæren. Saken skulle vurderes av et utvalg som skulle ta en avgjørelse. Saken ble avslått begrunnet med en falsk påstand i prospektet. Dette protesterte jeg på. Jeg tok opp påstanden som lå til grunn for avslaget med daglig leder for Boli Eiendomsmegling for å få riktige opplysninger i saken. Dette fikk jeg ikke. Jeg brakte i erfaring at Reklamasjonsnemdas sekretær hadde yrkestittel eiendomsmegler. Da jeg senere fikk opp navn og tittel på resten av nemdas medlemmer fant jeg to eiendomsmeglere til og en jurist, og en representant for Forbrukerrådet.

Jeg mener at et slikt utvalg må bestå av uhildede personer som ikke har binding til yrket boligformidlere. Det er tydelig at hensynet til troverdigheten hos bransjen er viktig. Derfor omtales ikke boligformidlere generelt. Dårlig omtale vil være katastrofale for de enkelte.

Jeg fant en artikkel på nettet fra 1.12.2017. Skrevet av E24. Det var et intervju med NEF-direktør Carl O. Geving. Den hadde som tittel "38 meglere tatt for overtramp i år". Siden starten av året har 99 klagesaker blitt behandlet i Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE).

I 38 av sakene har klageinstansen funnet brudd på god meglerskikk og gitt boligselger- og kjøpere medhold, viser tall E24 har innhentet fra nemnda.

De fleste av de 38 medholdene er gitt delvis. Dette er typiske saker hvor nemnda refser meglere for kritikkverdig eller ulovlig opptreden, men uten å gi klagere rett på økonomisk kompensasjon.

Jeg er av den formening at nemnda også plikter å gi en endelig tilbakemelding til klagerne. Nemndas yrkessammensetning bør diskuteres og endres.

Det må bli større åpenhet omkring eiendomsmeglere generelt for å styrke konkurransen melglere mellom, og ikke minst skjerpe troverdighet i bransjen.

Ved å ikke gi klagere skriftlig medhold, men refse meglerne, er ikke tillitsvekkende og har en beskyttende effekt overfor de firma som driver eiendomsformidling. Redelig formidling må bli en suksessfaktor for de som driver redelig, og det motsatte fro de som ikke gjør det.

Håper mine vurderinger blir tilgodesett.

Bjørn Myrvold
Smimoveien 17
7822 Bangsund

10.01.2018

