



DET KONGELIGE
BARNE- OG LIKESTILLINGSDEPARTEMENT

Finansdepartementet
Pb. 8008 Dep
0030 OSLO

FINANSDEPARTEMENTET 07. JUL. 2008
Saknr. 0712088 - 97
Arkivnr.

Deres ref
07/2088

Vår ref
200801490-/EROFJS

Dato
3. juli 2008

Høring - endring av eiendomsmeglerforskriften

Vi viser til høringsnotat med forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling, oversendt ved Deres ekspedisjon 2. april 2008. Nedenfor følger våre merknader til saken.

I henhold til eiendomsmeglerforskriften § 6-3 tredje ledd om budgivning, skal megler ikke kunne formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Dersom siste annonserte visning for eksempel er på søndag kl. 14.00 – 16.00, vil altså budrunden ikke kunne starte før kl. 16.00 den påfølgende mandag. Bakgrunnen for bestemmelsen er et ønske om å dempe tempoet i budgivningsprosessen, slik at partene gis bedre tid til å områ seg i forbindelse med handelen. Det ble særlig lagt vekt på at korte akseptfrister kan legge et press på selger til å inngå bindende avtale før øvrige interessenter er kartlagt.

I høringsnotatet foreslås det at 24-timersregelen skal erstattes av en regel om at oppdragsgiver i forbrukerforhold ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I tillegg foreslås det at den aktuelle eiendomsmegleren skal oppfordre oppdragsgiver til å ikke ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til megleren. Bakgrunnen for endringsforslaget er etter det vi forstår, i hovedsak at 24-timersregelen anses å medføre at budgivningen ofte foregår på kveldstid, og at dette skaper problemer i forhold til meglerens kontroll med budgivers finansiering.

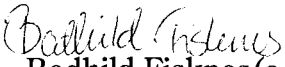
Departementet er generelt av den oppfatning at korte akseptfrister og høyt tempo i budgivningen er uheldig for alle som er involvert i en bolighandel. Selgere kan gå glipp

av overbud, og kjøpere kan miste muligheten til å høyne sine bud og derved få kjøpt det ønskede objekt. Også for megleren kan det være problematisk dersom denne ikke rekker å holde alle kjøperne orientert om utviklingen i budgivningen. Selv om 24-timersregelen bare har virkning en viss tid etter visning, er det liten tvil om at den har begrenset disse problemene, i alle fall i noen grad, og departementet har vanskelig for å se gode grunner til at regelen skal lempes. Vi vil her peke på at det kun er tale om et forbud mot å *formidle* bud med kort akseptfrist til selger, ikke å motta og registrere budene. Det er heller ikke noe forbud mot at selger aksepterer et bud formidlet av megler før 24-timersfristen er ute. Regelen er således ikke til hinder for at budrunden kan komme i gang, finansiering kan kontrolleres osv. på dagtid. I teorien hindrer 24-timersregelen således ikke at boligen blir solgt umiddelbart etter visning dersom selger velger å akseptere. Den viktigste virkningen av regelen er dermed at selgeren ikke blir *presset* til å akseptere et bud med kort akseptfrist under eller umiddelbart etter visning.

Det kan videre ikke være noe i veien for at megleren opplyser at bud først mottas fra påfølgende dag etter fristens utløp. Det er svært vanskelig å se rasjonelle grunner for at en bolighandel haster så mye at den absolutt må avgjøres allerede på kvelden første dag etter siste visning. Etter det vi forstår er gjennomsnittlig salgstid på boliger i normalt opptil flere uker, uten at dette i seg selv skaper noen problemer. Vi har forståelse for at eiendomsmegleren ønsker raskest mulig omsetning, for på den måten å få unna flest mulig oppdrag, men dette hensynet kan etter departementets syn ikke tillegges vekt i denne sammenheng. Dersom det likevel er ønskelig å endre 24-timersregelen for å hindre budrunder på kveldstid, vil departementet foreslå at fristen heller settes til kl. 08.00 evt. kl. 09.00 *den andre virkedagen* etter siste annonserte visning.

Departementet vil videre peke på det uheldige i det ikke finnes noen regel som begrenser tempoet i budrundene *etter* at 24-timersfristen er utløpt. Bud kan da legges inn med akseptfrist på noen få minutter, noe som både kan lede til at ikke alle potensielle budgivere kommer med, og at enkelte kan føle seg presset til å legge inn utilstrekkelig gjennomtenkte bud. Vi vil derfor anbefale at det vurderes å innføre en minimum akseptfrist ved *all budgivning*, også den som skjer etter at fristen for å formidle bud med kort akseptfrist er utgått. Etter departementets oppfatning bør denne settes til en time. Dette vil sikre at kjøpere får bedre tid til å områ seg også før nytt bud legges inn, og at det blir lettere for megleren å kontakte samtlige budgivere og interessenter. Departementet vil her vise til mindretallets forslag i eiendomsmeglingslovutvalget, som også foreslo en generell minste akseptfrist.

Departementet har for øvrig ingen merknader.

Med hilsen

Bodhild Fisknes(e.f.)


Eva Tverberg