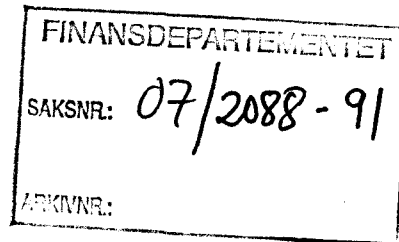


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO



Deres ref.

Vår ref.

Dato:

Sak nr: 08/843-2

04.07.2008

Saksbehandler: Jens T. Thommesen

Dir.tlf: 45 49 00 54

Høring - Forslag til endring av eiendomsmeglerforskriften

Jeg viser til brev av 02.04.08 fra Finansdepartementet vedrørende ovennevnte.

Forbrukerombudet fører tilsyn med at de næringsdrivendes markedsføring og avtalevilkår er i samsvar med markedsføringsloven. Tilsynet med avtalevilkår skjer på bakgrunn av markedsføringslovens § 9a. Etter denne bestemmelsen kan vilkår som nyttes eller tilsiktes nyttet i næringsvirksomhet overfor forbrukere forbys dersom de finnes urimelige overfor forbrukerne.

Det ligger videre til mitt mandat at jeg kan fremforhandle bransjenormer eller avtaler med næringsdrivende eller deres organisasjoner, noe jeg blant annet har gjort med eiendomsmeglerbransjen vedrørende markedsføring av bolig. Jeg er i samarbeid med bransjen i ferd med å reforhandle innholdet i Bransjenormen for boligmarkedsføring. Dette blir gjort for å justere den i forhold til nye krav etter ny eiendomsmeglerlov. Dessuten ønsker vi å skjerpe kravene til prisopplysninger som gis i boligannonser og salgsprospekt, slik at eventuell andel av fellesgjeld skal synliggjøres bedre enn hva som skjer etter dagens regler. Dette er planlagt gjort ved å innta et krav om å opplyse om totalpris, som blant annet inkluderer andel fellesgjeld. Finansdepartementet er orientert om dette arbeidet i møte i regi av statssekretærsutvalget om lavinnskuddsboliger. Jeg vil underrette dere om resultatet når forhandlingene er ferdige. I den grad vi kommer frem til et omforent regelverk som skjerper kravene til disse opplysningene, noe bransjen har stilt seg positive til, er det etter mitt syn ikke behov for å regulere dette spesielt i forskrift med hjemmel i eiendomsmeglerloven § 6-7, femte ledd, noe dere heller ikke har foreslått i høringsbrevet. Skulle - mot

formodning - et slikt skjerpet krav om totalpris likevel ikke bli vedtatt i bransjenormen, vil jeg komme til å be om at dette vurderes tatt inn i forskriften.

Når det gjelder deres forslag til endringer i forskriften, stiller jeg meg i all hovedsak positiv til forslagene.

Jeg vil likevel i det følgende kommentere noen av bestemmelsene nærmere:

Utleiemegling

To helt sentrale forhold ved all husleie er leiesum (og hva den inkluderer) og oppsigelsesreglene som gjelder for kontraktsforholdet. Det er videre viktig at det blir synliggjort hvilke forpliktelser som følger av leieforholdet, samt om det er eventuelle begrensinger i råderetten i bruken av boligen. Slik jeg oppfatter forslaget er disse forhold i vesentlig grad hensyntatt i forslaget til § 1-3 (2). Jeg er dog noe i tvil om utleiemeglere vil oppfatte at lovens § 6-7 nr 7 også omhandler fremleie. For å synliggjøre dette kunne dette med fordel eventuelt blitt nevnt eksplisitt i forskriften.

Jeg støtter videre Kredittilsynets vurdering når de foreslår at det ikke gjøres unntak for kompetansekravet ved utleiemegling. Dette er viktig for å unngå useriøse aktører i bransjen og være med på å sikre et tilfredsstillende faglig nivå på aktørene.

Budgivning – regel om minste akseptfrist

Jeg er tilhenger av en regulering av budrunden som gjør at forbrukere får tid til å områ seg. Det mener jeg både kjøper og selger er tjent med; kjøper ved at han får tid til å gjøre nødvendige undersøkelser vedrørende eiendommen og selger ved at flest mulige potensielle kjøpere får anledning til å vurdere innkomne bud. I så måte har den eksisterende 24 timers regelen en god intensjon. Imidlertid, hvis det faktisk er slik regelen i praksis har medført at budrundene gjerne gjøres på kveldstid utenfor normal åpningstid til både banker og eiendomsmeglere, er dette uheldig og kan begrunne en endring av regelen. Jeg er likevel redd for at om fristen settes til klokken tolv første virkedag etter siste annonserte visning, kan tiden som potensielle kjøpere har til å gjøre nødvendige undersøkelser knyttet til eiendommen, bli snau. Selv om finansieringen er i orden kan det være flere forhold rundt eiendommen som bør undersøkes nærmere, og som kan være mer tidkrevende enn det man rekker frem til klokken tolv første virkedag etter siste visning. Jeg tror for øvrig ikke potensielle kjøpere i praksis foretar disse undersøkelsene i perioden mellom annonsering og visning, slik Kredittilsynet viser til at de har anledning til, men antar dette først og fremst gjøres etter at forbrukere har sett boligen på visning og kan konstatere at de faktisk er interessert i å legge inn bud. Jeg stiller meg på denne bakgrunn noe skeptisk til den

foreslåtte regel. Hvis hovedhensynet for å endre regelen er å hindre bud på kveldstid, kan kanskje den eksisterende 24 timers-regelen suppleres eksempelvis med et krav om at budgivningen må foregå innenfor bankenes normale åpningstider, eksempelvis klokken 09.00-15.00? En slik regel vil dessuten kunne ivareta de situasjoner hvor bud overgår finansieringstilsagnet, og hvor potensielle kjøpere må avstå bud fordi de ikke får kontakt med banken utenom åpningstid, eller forbrukeren for øvrig ønsker å rådføre seg med sin bank vedrørende bud. Dette kan igjen ha en positiv virkning ved at det kan medføre at færre bud med forbehold.

Videre mener jeg at både kjøpere og selgere vil være tjent med at alle parter får tid til å områ seg i forhold til innkomne bud, når budrunden først har startet. Dermed er jeg ikke tilhenger av akseptfrister som settes så korte at øvrige interessenter og selger får tid til dette. Jeg stiller derfor igjen spørsmål om det ikke også er behov for en regulering som kan dempe tempoet i budrundene ved hjelp av en supplerende bestemmelse om en minste akseptfrist for innlagte bud? (Det vises her til min høringsuttalelse til Finansdepartementet av 03.08.2005 om de forrige endringene i eiendomsmeglerforskriften vedrørende budfristen.) I så fall kan jeg foreslå en regulering av budprosessen som innebærer følgende:

- korteste akseptfrist kan ikke være mindre enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning
- et bud kan ikke ha kortere akseptfrist enn to timer fra inngivelse av budet
- budprosessen er kun aktiv i bankenes normale åpningstid, eksempelvis 09.00-15.00

En slik regulering tror jeg både vil sikre forbrukere mulighet til å områ seg i forhold til både budrundens start og når denne er i gang, samtidig som budrunder ikke vil foregå på kveldstid utenfor finansieringsinstitusjonenes normale åpningstid. Jeg tror dette vil tjene både kjøper og selger, samtidig som meglere slipper kveldsjobbingen. Videre tror jeg hensynet til potensielle kjøpere som er interessert i flere boliger samtidig, i tilstrekkelig grad blir ivaretatt. Budrundene vil dog antas å kunne ta noe lengre tid.

Prisinformasjon

Kredittilsynet foreslår ikke endringer her. Jeg vil likevel oppfordre til at det stilles krav i forskrifts form om at alle eiendomsmeglere som har egen hjemmeside for bedriften sin, må ha en standardisert prislister, som omfatter de vanligste prispostene, utlagt her.


Det er en viktig forutsetning for virksam konkurranse og derigjennom effektiv ressursbruk at forbrukerne har tilstrekkelig oversikt over priser og kvaliteter i markedet til å treffe fornuftige kjøpsbeslutninger ut fra sine behov. God informasjon til markedsaktørene om priser og andre relevante forhold, bidrar til at prisene skal kunne

holde et riktig nivå. Åpenhet om priser og forretningsvilkår i de ulike markedene er viktig også ut fra en forbrukerpolitisk synsvinkel, blant annet ved at forbrukerne ved god prisopplysning vil kunne unngå å kjøpe produkter de mener er for høyt priset.

Dersom man stiller krav til at prislister må være tilgjengelige på hjemmesidene på Internett, vil man i veldig stor grad forenkle prissammenligningsoppgaven for forbrukere. Dette vil dermed også kunne bidra til å øke transparens og konkurranse i bransjen. Jeg tror videre et slikt krav vil harmonere godt med de nye reglene som har blitt innført vedrørende synliggjøring av vederlaget i prospektet.

Forbrukerombudet har tidligere vært i kontakt med bransjen om dette temaet og det har vært gjort et arbeid for å utforme et utkast til en slik prisliste i samarbeid med bransjerepresentanter. Dette arbeidet er ikke blitt ferdigstilt og er for tiden stilt i bero. Jeg kan gjerne bidra med ressurser, dersom Finansdepartementet ønsker å gå videre på mitt forslag knyttet dette.

Med vennlig hilsen



Bjørn Erik Thon
forbrukerombud