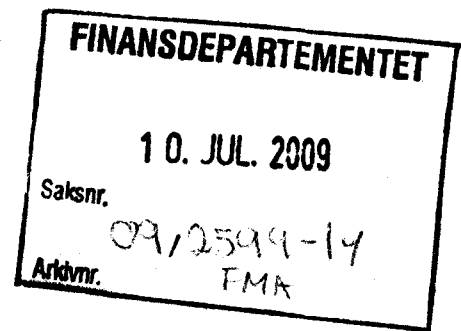




DET KONGELIGE
BARNE- OG LIKESTILLINGSDEPARTEMENT

Finansdepartementet
Pb. 8008 Dep
0030 OSLO



Deres ref
09/2599

Vår ref
200902471-/EROFJS

Dato
9. juli 2009

Høring - forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften

Vi viser til Deres ekspedisjon 8. juni 2009.

Barne- og likestillingsdepartementet har følgende merknader:

1. Om kjøperens innbetaling av forskudd, høringsnotatets punkt 2.5

Ved kjøp av eiendom gjennom eiendomsmegler vanlig at kjøper må betale inn et forskudd til megleren. Bakgrunnen for denne praksisen er at eiendomsmegleren ønsker å dekke sine utlegg, for eksempel til annonsering mv., og sitt eget vederlag i disse midlene. Det er dermed ikke tale om et depositum eller en sikkerhet for at handelen blir gjennomført, men et slags førtidig avdrag på kjøpesummen. Midlene går normalt inn på meglers driftskonto, og kan, slik det også pekes på i høringsnotatet, i verste fall gå tapt for kjøperen ved konkurs eller tvangsfullbyrdelse mot megleren. Forskuddet settes etter vanlig praksis til 10 % av kjøpesummen. For en relativt ordinær familiebolig i et pressområde vil dette lett kunne bety at 200 - 300 000 kroner må innbetales av kjøper, noen ganger lang tid før boligen kan overtas.

For å skape større sikkerhet for forskuddsmidlene foreslår Kredittilsynet et forbud mot at megler disponerer midlene før hjemmelen til eiendommen er overført kjøper. Vi støtter dette forslaget fullt ut. Barne- og likestillingsdepartementet mener imidlertid at praksisen med forskuddsbetaling av flere grunner er uheldig, og derfor bør avvikles i sin helhet. Dette har først og fremst sammenheng med formålet med forskuddet samt hvordan midlene anvendes. Det er vanskelig å se noen gode grunner for at kjøperen skal pålegges å "mellomfinansiere" utlegg som megleren har på vegne av selgeren. Vi

synes heller ikke er naturlig at meglerens *vederlag* skal finansieres på denne måten. På bakgrunn av at det er selgeren og ikke kjøperen som har engasjert megleren, mener vi det er selgeren som er nærmest til å dekke meglerens vederlag og utlegg dersom megleren ikke selv kan gjøre dette. Disse utgiftene kan megleren dekke ved å fakturere selgeren når denne har mottatt kjøpesummen. Vi har forståelse for at en slik praksis vil belaste meglerforetakets likviditet en periode, men anser det som lite rimelig at det er boligkjøperen som skal avhjelpe eventuelle likviditetsproblemer hos megleren samt bære kostnadene ved dette. Særlig urimelig og byrdefullt kan dette bli i de tilfeller hvor kjøper avkreves et forskudd som av ulike årsaker ikke kan sikres i objektet som skal kjøpes. Kjøper må da skaffe annen sikkerhet for lånet, evt. oppta et midlertidig forbrukslån for å finansiere meglerens vederlag og utlegg.

Vi mener på denne bakgrunn at dagens forskuddspraksis bør forbys. En får da de samme regler som etter bustadoppføringslova, jf. lovens §§ 46 og 47. Alternativt kan det tas inn en regel som gir megleren adgang til å innkreve et depositum til sikkerhet for utgifter som påløper dersom kjøperen urettmessig ikke gjennomfører sine kontraktsforpliktelser. Et slikt depositum bør i så fall kreves innsatt på klientkonto og beløpsbegrenses. De forskuddene som i dag innkreves, er i mange tilfeller langt større enn det som er nødvendig også for de formål de i dag brukes til.

2. Om salg av budjournaler, høringsnotatets punkt 6

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-4 første ledd plikter eiendomsmegler uoppfordret å gi kjøper og selger kopi av budjournalen etter at handel er kommet i stand. I høringsnotatet punkt 6 opplyses det at enkelte har omsatt budjournalen til personer som ønsker å få kontakt med potensielle kjøpere uten å benytte eiendomsmegler. Dette anses som uheldig, og Kredittilsynet foreslår derfor en regel om at kopi av budjournalen bare skal *tilbys* partene, og bare mot en erklæring om at journalen ikke skal omsettes mv.

Departementet er enig i at det er uheldig dersom budjournaler blir omsatt og brukt av boligselgere til å kontakte budgivere som ikke når opp i budrundene de deltar i. Dette har først og fremst en personvernmessig side. Vi synes imidlertid ikke at problemet er alvorlig nok til å begrunne en opphevelse av regelen om uoppfordret utlevering av budjournalen. Dette gjelder i særlig grad dersom begrunnelsen er å hindre salg utenfor eiendomsmegler. Fra et forbrukerståsted er det i prinsippet positivt at boligselgere kan velge om de vil bruke eiendomsmegler eller selge på egen hånd.

Regelen om uoppfordret utlevering av budjournaler er til for å motvirke at det opereres med fiktive bud. Dette er etter vår oppfatning langt viktigere enn å hindre omsetning av budjournaler. Vi tror heller ikke at forslaget om en erklæring om at budjournalen ikke skal omsettes vil ha den ønskede effekt. Slik Kredittilsynet også peker på, vil det neppe være mulig å sanksjonere pliktbrudd på noen måte. Dersom det er ønskelig å forhindre omsetning av budjournaler, bør det heller vurderes å etablere et eksplisitt forbud mot dette i annen lovgivning.

Departementet har for øvrig ingen merknader til saken.

Med hilsen


Bodhild Fisknes (e.f.)


Egil Rokhaug