



Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep.,  
0030 OSLO

Sendes også på e-post til [postmottak@fin.dep.no](mailto:postmottak@fin.dep.no)

Deres ref. 09/2599 FM IG

Oslo, 9. september 2009

**Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør, avvikling, fagansvarlig mv.)**

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 02.04.08 vedlagt Kredittilsynets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør, avvikling, fagansvarlig m.v.). Høringsfristen er 10. september 2009.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening (heretter Eff) har følgende kommentarer til forslaget:

**1. Oppgjør - sikker utveksling av ytelsene**

Oppgjør mot tinglyst skjøte

Eff er usikker på behovet for en slik en regel. Det er svært få handler som ikke går i orden som følge av mulig konkurs hos selger før hjemmel er overført, hvilket kunne tilsi at det ikke er nødvendig å etablere regler som er særlig tilpasset en slik situasjon.

Man ser også at det kan få negative konsekvenser for selgeren, særlig tidsaspektet knyttet til tinglysningsprosessen og at dette igjen vil medføre økt mellomfinansieringsbehov for en selger som har kjøpt ny bolig.

Eff har utover dette ingen ytterligere kommentarer.

Forskudd

Når det gjelder muligheten til å avtale forskudd, mener Eff imidlertid at hensynene til kjøper må veies opp mot andre relevante hensyn – og da spesielt selgers interesse i å få etablert en viss sikkerhet mot mislighold fra kjøpers side.

En forskuddsbetaling innebærer, som Kredittilsynet beskriver, at deler av kjøpesummen betales uten at det foreligger noe krav om samtidig overføring av gjenytelse (kreditt fra kjøper).

I høringsnotatet er praksis med forskuddsbetaling i all hovedsak forklart med selgers behov for å kunne betale meglerhonoraret gjennom å disponere deler av kjøpesummen. Det er videre anført at følgende forhold kan medføre at det å bidra til en avtale om forskuddsbetaling kan innebære brudd på god meglerskikk:

- Avtaler hvor det er usikkert om avtalens betingelser lar seg oppfylle
- Avtaler hvor det er usikkert om kjøpesummen dekker de heftelser som forutsettes slettet
- Avtaler hvor utbetaling av forskudd skjer under forutsetning fra bank om at det etableres sikkerhet for beløpet – hvor slik sikkerhet ikke lar seg etablere før ved sluttoppgjør
- Situasjoner hvor det ut fra en konkret risikovurdering antas at en forskuddsbetaling vil kunne inngå i selgers konkursbo
- Situasjoner hvor det ut fra en konkret risikovurdering antas at den del av forskuddsbetalingen som selger har benyttet til å dekke meglers honorar vil kunne inngå i meglers konkursbo, uten at selger selv har midler til å dekke dette tapet overfor kjøper

Eff ønsker ikke å bagatellisere de problemer som kan oppstå dersom megler og/eller selger ikke lykkes med å tilbakebetale et mottatt forskudd for det tilfelle at en transaksjon ikke lar seg gjennomføre. Eff er ikke kjent med at denne type situasjoner har forekommet. Derimot skjer det ikke sjelden at kjøperen ikke klarer å møte sin forpliktelse til å betale kjøpesummen. Eff stiller derved spørsmål ved om det foreligger tilstrekkelige reelle hensyn for å gripe inn i avtalefriheten mellom partene i så stor utstrekning som forslaget her innebærer.

Praksis med forskuddsbetaling ivaretar flere viktige hensyn:

- Kjøpers seriøsitet blir raskt avdekket. Oppgjørsperioden for fast eiendom er normalt tre måneder. Det er svært lenge for selger å vente i tre måneder før det skjer en reell test på kjøpers vilje og evne til å betale. Dersom kjøper har åpenbare betalingsvansker, vil selv et mindre forskudd på 10 % kunne utgjøre et problem
- Dersom kjøper misligholder restforpliktelsen, kan selger velge mellom å fastholde kjøpet, eller å heve og kreve erstatning for eventuelt tap som følge av at eiendommen må selges på ny. Det er sistnevnte løsning som normalt velges. Når deler av kjøpesummen er forskuddsbetalt, vil selger kunne holde tilbake hele eller deler av forskuddet til sikkerhet for sitt erstatningskrav mot kjøper
- Det forholdet at selger har tilbakeholdsrett, innebærer at kjøper, dersom han bestrider selgers hevingsrett, får søksmålsbyrden for den del av et eventuelt omtvistet erstatningskrav som dekkes av forskuddet. Dersom selger imidlertid mener seg berettiget til en større erstatning enn forskuddet dekker, vil selger ha søksmålsbyrden.
- Selger settes i stand til å dekke meglerhonorar og utlegg uten at dette innebærer noen likviditetsbelastning for selger. Mange selgere er avhengige av mottatt kjøpesum for å kunne dekke meglerhonoraret. Det fremstår ikke som forsvarlig av meglerforetakene å avvende innkreving av meglerhonorar til fullt oppgjør foreligger, dvs. normalt tre

måneder. En slik løsning medfører at megler gir en usikret kreditt på tre måneder til selgeren, hvilket ikke er i samsvar med forsvarlig økonomistyring. Det vises til at normal faktureringsstid er 30 dager med mindre annet er avtalt, jf. reglene om betalingsvarsel etter lov om forsinkelsesrente. Løsningen kan dermed føre til at selgere som trenger bistand til salg, men som ikke har likviditet tilgjengelig til å betale honorar, enten må selge uten bistand fra megler, eller oppta et lån for å betale megler – hvilket fordyrer meglertjenesten.

Det er i høringsnotatet fremhevet at forslaget ikke forhindrer kjøper å deponere midler. En slik løsning vil ivareta kulepunkt 1, men ikke kulepunktene 2, 3 og 4. Vi mener fordeling av søksmålsbyrden her er svært viktig. En annen løsning kan medføre at en kjøper som angrer vil kunne trekke seg fra handelen, og spekulere i at selger ikke finner det regningssvarende å gå til søksmål. Et typisk eksempel kan tenkes der differansen mellom opprinnelig salg og resalg, inkl. kostnader utgjør ca 50.000 kroner. Et slikt beløp er så vidt lavt at en selger ofte vil velge ikke å gå til søksmål. Kjøper på sin side kan trenere utbetaling til selger ved å la være å frigi det deponerte beløpet. Uten enighet blir beløpet låst. Vi mener at regelverket ikke bør legge opp til en slik løsning som den eneste mulige.

Spørsmålet er dernest om hensynet til kjøper, som følge av mulige betalingsproblemer hos henholdsvis megler eller selger, kan ivaretas på annen måte.

For så vidt gjelder betalingsproblemer hos megler peker Kredittilsynet på at dersom megler går konkurs vil midler som står på meglers driftskonto inngå i konkursen. Til dette har vi følgende kommentarer: Den del av forskuddsbetalingen som ikke er enten utbetalt eller disponert, er klientmidler. Disse midlene vil ikke bli trukket inn i en eventuell konkurs, med mindre megler har overtrådt reglene om oppbevaring av klientmidler. De midler som eventuelt vil bli berørt er det vederlaget megler har beregnet seg etter avtalen med selger.

Slik vi ser det, er det ikke megler, men selger som er debitor for tilbakebetalingsbeløpet til kjøper. Dette gjelder uavhengig av om selger har disponert deler av beløpet til fordel for megler. For at kjøper skal lide tap i den nevnte situasjonen, må det forutsettes en samtidig konkurs hos selger og megler. Vi antar at selv om dette ikke er et umulig scenario, er det ikke et sannsynlig scenario som kan begrunne særregulering.

For så vidt gjelder mulig konkurs hos selger, er vi enige med Kredittilsynet i at innbetalt forskudd vil kunne inngå i selgers konkursbo, og etterlate kjøper med et dividendekrav. Slik vi ser det, kan imidlertid denne ulempen imøtegås gjennom sikkerhetsstillelse. Vi viser i denne forbindelse til avhendingsloven § 2-9 som oppstiller legalpant for kjøper for et slikt krav. Under forutsetning av at det er ledig sikkerhet i eiendommen har dermed kjøperen vern for sitt krav overfor selgers konkursbo. Henvisningen til panteloven § 6-1 fjerde ledd sammenholdt med første til tredje ledd tilsier at legalpantet må tinglyses for å få nødvendig sikkerhet. En slik tinglysning kan gjøres samtidig med at avtalen inngås. Dermed kan det oppnås tidsprioritet foran en eventuell sikringsobligasjon tinglyst av megler – hvilket fjerner eventuell usikkerhet rundt hvor stort beløp innenfor sikringsobligasjonen legalpantet står bak.

Dersom legalpantet ikke gir tilstrekkelig sikkerhet, for eksempel fordi eiendommen er tungt beheftet, mener vi at eventuell forskuddsbetaling ikke bør skje uten at det etableres annen betryggende sikkerhet. Dersom slik betryggende sikkerhet etableres, eksempelvis ved pant i andre realaktiva eller bankgaranti, kan vi ikke se at kjøpers eventuelle tilbakebetalingskrav

trues av eventuell konkurs hos selger. Det vises her til bustadoppføringslova § 47, som tillater forskuddsbetaling på nærmere angitte vilkår, likevel slik at enkelte av disse vilkårene kan erstattes med en bankgaranti. Vi antar at Kredittilsynet mener denne løsningen er forsvarlig, idet Kredittilsynet foreslår å unnta oppgjør etter bustadoppføringslova fra forbudet mot forskuddsbetaling. Det vises også til høringsnotatet side 12, som synes å bekrefte inntrykket av at sikring av forskuddsbeløpet ivaretar kjøpers interesse.

Krav til vurdering av betryggende sikkerhet vil så vidt vi kan se ivareta de bekymringer Kredittilsynet har gitt uttrykk for i forbindelse med forskuddsbetalinger, og vil samtidig innebære en regulering som også ivaretar selgers behov for å kunne holde tilbake hele eller deler av innbetalt forskudd i forbindelse med eventuelt betalingsmislighold fra kjøper som leder til resalg av eiendommen.

Idet avhendingslova allerede har etablert en ordning med legalpant, kan vi ikke se at det er nødvendig å kreve selvskyldnerkausjon i alle tilfeller. Der eiendommen er lavt beheftet, vil legalpantet gi betryggende sikkerhet, gitt at det blir tinglyst. Er eiendommen tungt beheftet, vil tilleggssikkerhet være nødvendig å etablere. Vi foreslår at forskriften angir minstekrav til prioritet for pantekravet, og at eventuell tilleggssikkerhet dermed ikke skal være nødvendig dersom kravet er sikret innenfor disse grensene. Vi foreslår å sette grensen til 75 % av avtalt kjøpesum.

Så fremt kravet på tilbakebetaling er tilbørlig sikret, ser vi ingen grunn til å spesialregulere situasjoner hvor forskuddsbetaling uansett ikke bør skje.

Som Kredittilsynet mener vi at i de tilfeller som omhandlet i forslaget bokstav a-c er det unødvendig med noen særregulering.

Basert på betraktningene over, tillater vi oss å fremme følgende forslag til endringer i Kredittilsynets utkast til forskrift § 3-9 nytt tredje ledd (endringer er markert):

*(3) For formidlinger som ikke omfattes av lov 13. juni 1997 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. kan midler som kjøper har innbetalt til eiendomsmeglingsforetaket til dekning av kjøpesummen ikke disponeres til fordel for selger før selger har stilt betryggende sikkerhet for den del av kjøpesummen som ønskes disponert. Tinglyst pant med sikkerhet i den solgte eiendom innenfor 75 % av avtalt kjøpesum, eller selvskyldnerkausjon stilt av finansinstitusjon med rett til å drive virksomhet i Norge som dekker det aktuelle beløp som disponeres til fordel for selger skal hver for seg anses som betryggende sikkerhet. Bestemmelsen her er ikke til hinder for at også annen sikkerhet kan anses betryggende. kjøper har fått hjemmel til eiendommen i grunnboken. Dersom handelen gjelder andel i borettslag gjelder tilsvarende for registrering i medhold av lov 6. Juni 2003 nr. 39 om burettslag § 6-2. Bestemmelsen kan fravikes dersom*

- a. kjøper hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet*
- b. oppdraget er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 4-1 tredje og fjerde ledd*
- c. avvikende vilkår er stilt av kjøper i forbindelse med avtaleinngåelsen.*

## **2. Avvikling av eiendomsmeglingsforetak**

Eff slutter seg til Kredittilsynets forslag om at Kredittilsynet får eksplisitt hjemmel i eiendomsmeglingsloven til å oppnevne en forvalter til å avvikle eiendomsmeglingsoppdragene.

## **3. Egenhandel**

Eff slutter seg til Kredittilsynets forslag om justeringer i reglene om egenhandel, og at de foreslåtte endringene innarbeides i eiendomsmeglingsloven.

## **4. Kravet til fagansvarlig**

Eff slutter seg fullt ut til Kredittilsynets forslag om at Kredittilsynet etter søknad kan gi tillatelse til at samme person kan være fagansvarlig for mer enn et foretak eller én filial når Kredittilsynet finner det forsvarlig.

Kravet om fagansvarlig på hver filial ble av departementet bl.a. begrunnet med at dette ville sikre kvaliteten på de faglige fellesfunksjoner ved den enkelte filial, jf. ot.prp.nr.16 (2006-2007) pkt. 5.3.2. Eff vil imidlertid bemerke at foretakenes erfaring er at det ikke er fagansvarliges tilstedeværelse på filialen som er viktig for å sikre kvaliteten på de faglige fellesfunksjonene. Eff er av den oppfatning at det er mer avgjørende for å sikre kvaliteten at fagansvarlig blir dedikert for det ansvar og de oppgaver som skal ivaretas. Foretakenes erfaring er at dette best kan skje ved at rollen som fagansvarlig profesjonaliseres og eventuelt skilles helt fra selgerrollen. En slik profesjonalisering av fagansvaret forutsetter imidlertid at det gis anledning for foretakene til å organisere fagansvaret slik at fagansvarlig kan få ansvar for flere filialer.

Eff mener at en fagansvarlig som har hovedfokus på kvaliteten og kontroll av det meglerfaglige, normalt vil utføre sin oppgave som fagansvarlig bedre og mer effektivt enn en fagansvarlig som har hovedfokus på selv å megle boliger. Dette argumentet understøttes av at behovet for den kontinuerlige nærheten fra den fagansvarlige er blitt mindre etter at den enkelte megler selv er ansvarlig for de oppdragene vedkommende har tatt på seg.

Fagansvarliges hovedanliggende er å føre kontroll med filialens faglige virksomhet. Slik kontrollaktivitet forutsetter slik Eff ser det ikke hyppig tilstedeværelse.

Videre mener Eff at det ikke bør settes bestemte begrensninger for antall filialer som en fagansvarlig kan være ansvarlig for. I samsvar med Kredittilsynets forslag bør det være tilstrekkelig at det stilles krav til at foretaket driver faglig forsvarlig. Antallet filialer som fagansvarlig kan ha ansvaret for må sees i sammenheng med den fagansvarliges egnethet, tiden vedkommende bruker for å ivareta ansvaret, filialenes omsetning, antall ansatte og de ansattes kvalifikasjoner, samt foretakets internkontrollsystem som også vil omfatte rutiner for hvordan fagansvaret skal ivaretas av den enkelte fagansvarlige.

Eff er enig i Kredittilsynets påpekning av at det kan være vanskelig - og i noen tilfeller umulig - å rekruttere kvalifisert personell, spesielt i distriktene. Dette vil åpenbart virke begrensende



på foretakenes mulighet og ønske om etablering av ny virksomhet, og til å opprettholde eksisterende virksomhet, i distriktene.

Eff er også enig med Kredittilsynet i at kravet til fagansvarlig på hver filial skaper spesielle utfordringer i forbindelse med at fagansvarlig har lengre tids sykefravær, permisjoner o.l samt behovet for en fagansvarlig i foretak under avvikling.

## 5. Innsyn i budjournal

Kredittilsynet foreslår en bestemmelse som innebærer at eiendomsmeglingsforetaket uoppfordret plikter å *tilby* kjøper og selger kopi av budjournalen, mot at disse skriftlig bekrefter at opplysninger om eventuelt andre budgiveres identitet ikke skal brukes til annet enn å ivareta partenes interesser i anledning handelen.

Kredittilsynets forslag innebærer at eiendomsmeglingsforetaket i praksis ikke har noen sanksjonsmuligheter dersom budjournalen brukes på annen måte enn det partene har skrevet under på.

Eneste måte å begrense risikoen for at budjournalen blir brukt i strid med formålet, er at kjøper og selger i stedet får adgang til å lese budjournalen på eiendomsmeglingsforetakets kontor eller på annen avtalt måte, slik det var før gjeldende forskrift trådte i kraft 1. januar 2008. Etter Effs oppfatning fungerte denne ordningen godt. Eff foreslår derfor at den tidligere ordningen gjeninnføres, men med den endringen at eiendomsmeglingsforetakene pålegges å gi et skriftlig tilbud til kjøper og selger om at de kan møte opp i meglerforetakets lokaler og få lese gjennom budjournalen. Dersom kjøper/selger benytter seg av tilbudet, så skal kjøper/selger skriftlig bekrefte at vedkommende har fått innsyn og at opplysningene ikke skal brukes til annet enn å ivareta kjøperens/selgerens interesser i saken.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stein Drogseth".

---

Stein Drogseth

Styreleder

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hanne K. Railo".

---

Hanne K. Railo

Daglig leder