

**Finansdepartement
Postboks 8008 Dep**

0030 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

Sak nr: 09/1378-2

09.09.2009

Saksbehandler: Ida Torgersdotter Øygard

Dir.tlf: 93 08 10 40

Forbrukerombudets høringsuttalelse til Kredittilsynet vedrørende forslag til endringer av lov om eiendomsmegling og forskrift om eiendomsmegling

1. Innledning

Jeg viser til Kredittilsynets høringsbrev av 8. juni 2009 med høringsnotat.

Forbrukerombudet skal ut fra hensynet til forbrukerne føre tilsyn med at de næringsdrivendes markedsføring og avtalevilkår er i samsvar med markedsføringsloven. Eiendomsmeglerbransjen er av de bransjene jeg har et særlig tilsyn med.

Kjøp og salg av bolig innebærer en stor kostnad for de fleste forbrukere, og for de fleste forbrukere er boligkjøp den største investeringen man har. Disse forholdene understreker viktigheten av å stille strenge krav til eiendomsmeglingsforetakene og eiendomsmeglerne gjennom et regelverk som trykker handelen.

Forslagene fra Kredittilsynet trekker alle i retning av strengere regler rundt eiendomsmegling generelt. Jeg ser positivt på en slik tendens, og vil i det følgende redegjøre for mine merknader knyttet til de enkelte endringsforslagene.

2. Oppgjør

Som nevnt innledningsvis gjennomfører de fleste forbrukere en eiendomshandel svært få ganger i løpet av livet. På grunn av deres manglende erfaring på området er det viktig at regelverket sikrer en trygg handel for både selger og kjøper. På et område der forbrukerne har så store økonomiske interesser forventer de at lovverket sikrer dem mot unødig risiko.

Kredittilsynet har i høringsnotatet under punkt 2 redegjort for tilfeller der dagens regelverk ikke i tilstrekkelig grad sikrer kjøper mot at selgers kreditorer tar beslag i eiendommen. Herunder påpekes usikkerheten knyttet til bruken av

sikringsobligasjoner, som innebærer at en kjøper i verste fall kan risikere å miste boligen og kun få dekket det den blir solgt for ved tvangssalg.

En regel som forbyr megler å disponere over kjøpers innbetalinger før han har fått hjemmel til eiendommen i grunnboken sikrer kjøper. Jeg stiller meg positiv til en slik regel som jeg oppfatter som en både ryddig og trygg ordning. Slik jeg ser det har ikke selger eller megler interesser som i stor nok grad legitimerer en ordning som går ut over kjøpers trygghet.

Når det gjelder innvendingen mot at den avtalefrihet lovgiver har lagt til grunn blir tilsidesatt ved forskrift, er min mening at dette er forsvarlig fordi det ligger innenfor reglenes formål; en sikker og ordnet eiendomshandel. Lovgivers vilje ivaretas ved at man gjennom de foreslåtte unntakene åpner for en viss avtalefrihet.

På denne bakgrunn stiller jeg meg positiv til forslaget til endringer i Eiendomsmeglingsforskriften § 3-9 tredje ledd.

3. Avvikling av eiendomsmeglingsforetak

Jeg er enig med Kredittilsynet i at en viktig del av deres tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet er å medvirke til en forsvarlig avvikling av løpende eiendomshandler ved opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet. For de forbrukere som står midt i en eiendomshandel når eiendomsmeglingsforetaket som forestår handelen skal avvikles, er det avgjørende at dette skjer på en måte som trykker deres interesser.

Jeg støtter med dette forslaget om at Kredittilsynet skal kunne oppnevne en forvalter til å forestå slutføringen av de eiendomsmeglingsoppdrag virksomheten har på det tidspunktet tillatelsen til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet blir kalt tilbake.

4. Egenhandel

Som nevnt innledningsvis er eiendomsmeglerens objektivitet helt grunnleggende for å oppnå en sikker og ordnet eiendomshandel. Det foreslås i høringsnotatet å skjerpe inn dagens regler for å i større grad sikre mot egenhandel. Jeg ser positivt på Kredittilsynets forslag, og støtter også tanken om å samle alle disse reglene i eiendomsmeglingsloven.

5. Faglig ansvarlig

I det ovenstående har jeg lagt vekt på lovens formål, som er å oppnå en sikker og ordnet eiendomshandel. Jeg har her gitt uttrykk for en tro på at et strengere regelverk vil sikre forbrukernes interesser ved kjøp og salg av bolig. For at disse og andre regler i lover og forskrifter skal etterfølges, er det avgjørende at det i hvert enkelt eiendomsmeglingsforetak finnes kompetente fagansvarlige. Også i forbindelse med vårt tilsynsarbeid vedrørende markedsføring av boliger og eiendomsmeglingstjenester, ser vi at behovet for dyktige fagansvarlige klart er til stede.

Av denne grunn stiller jeg meg positiv til ordninger som er egnet til å øke profesjonaliteten og kvaliteten blant de faglig ansvarlige. I likhet med Kredittilsynet ser jeg at det vil kunne være en fordel at fagansvarlige har et så stort ansvarsområde at det vil kunne være en heltidsjobb. I enkelte tilfeller innebærer dette at en person må ha det faglige ansvaret for ulike foretak eller filialer.

Gjennom at det må søkes til Kredittilsynet for å kunne få tillatelse til å fungere som faglig ansvarlig for mer enn ett foretak eller filial, vil man ivareta behovet for at det faglige ansvaret fordeles på en betryggende måte. Slik jeg ser det er dette en fleksibel ordning som samtidig har den nødvendige sikkerhet.

Jeg støtter med dette Kredittilsynets forslag til endring i eml. § 2-9 annet ledd vedrørende å åpne for at de kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for mer enn ett foretak eller én filial når Kredittilsynet finner det forsvarlig.

6. Innsyn i budjournal

Forbrukerombudet er ikke kjent med at budjournaler er blitt omsatt slik som beskrevet i høringsnotatet, og har ikke hatt noen henvendelser fra verken forbrukere eller eiendomsmeglere vedrørende denne problemstillingen. Jeg er likevel enig med Finansdepartementet i at dersom slik omsetning av budjournaler skjer, er dette en uønsket virkning av bestemmelsen som gir kjøper og selger en ubetinget rett til innsyn i budjournalen. Det er ikke ønskelig at interessenter som ikke har nådd frem med sitt bud i ettertid blir kontaktet av andre som ønsker å selge dem bolig i samme område. Dette har en side både mot uønsket markedsføring og mot personvern.

Budjournaler med navn og informasjon på budgiverne er ikke offentlige dokumenter. Kun kjøper og selger, i tillegg til eiendomsmegler, bør ha tilgang på disse så lenge de ikke er anonymisert. Dagens ordning, med at selger og kjøper får tilsendt journalen uoppfordret, sikrer kanskje ikke i tilstrekkelig grad at partene er klar over dokumentets karakter. Videre er det, som påpekt i høringsnotatet, bare eiendomsmegleren som er underlagt taushetsplikt. Det er ingen regler som i dag forbyr kjøper og selger å omsette disse journalene.

For partene i eiendomshandler, og kanskje særlig kjøper, gir tilgang på budjournalen en trygghet om at handelen er gjennomført på rett måte. Hensynet til åpenhet rundt meglers utførelse av oppdraget taler for at man i størst mulig grad opprettholder dagens ordning. Det vil i vurderingen av om man eventuelt skal foreta endringer forskriftens § 6-4 være nødvendig å analysere omfanget av problemet. Som nevnt innledningsvis under dette punktet, kjenner verken jeg eller noen ved mitt kontor til problemet fra tidligere.

Forslaget om å kreve en skriftlig bekreftelse på at budgiveres identitet ikke skal brukes til annet enn å ivareta partenes interesser i saken vil i det minste sikre at kjøper og selger bevisstgjøres når det gjelder dokumentets art og hvordan det kan behandles. Man vil ha inngått en avtale om taushetsplikt, men som Kredittilsynet selv påpeker, vil man ikke ha noen sanksjoner i bakhånd. Det innebærer at man mest sannsynlig ikke vil se en fullstendig stans i omsetningen av budjournaler. At det gjennom en bevisstgjøring av partene vil ha en viss preventiv effekt, er jeg imidlertid ikke i tvil om.

Når det gjelder dette forslaget om en avtalt taushetsplikt, ser jeg at det kan oppstå praktiske utfordringer. Dersom bekreftelsen på taushetsplikt skal sendes via postgangen vil nok enkelte forbrukere la være å sende den inn fordi man det er for mye bryderi. Dette er etter min mening lite ønskelig. Ved vurderingen av denne løsningen er det viktig at man også vurderer hvordan dette skal foregå i praksis. Etter min mening bør man enten kunne avgi bekreftelse på taushetsplikt per e-post eller på kontraktsmøtet.

Når det gjelder forslaget om å lovfeste et forbud mot videresalg av budjournal kombinert med en plikt for eiendomsmeglingsforetaket til å opplyse om dette ved oversendelse av budjournalen, er dette også en mulig løsning. Jeg er enig med Kredittilsynet i at det vil kunne være problematisk å innta en slik bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften og antar at det naturlige stedet å innta den ville være avhendingslova. Etter min mening er dette en bedre løsning enn "avtalevarianten" fordi man i større grad opprettholder dagens system. Dersom problemets omfang er av en viss størrelse slik at dagens ordning bør endres, mener jeg man bør velge denne løsningen fremfor avtaleløsningen.

Med vennlig hilsen

Bjørn Erik Thon
forbrukerombud