

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO  
Sendes også pr e-post til: postmottak@fin.dep.no

Deres ref. 09/2599 FM IG  
Vår ref. 647-12758/FS

Oslo, 9. september 2009

**FINANSDEPARTEMENTET**

14. SEP. 2009

Saksnr. 09/2599 - 38

Arkivnr.

**Høring – forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør, avvikling, fagansvarlig mv.)**

Vi viser til høringsbrev av 08.06.2009.

**Forslag om forbud mot å disponere kjøpers innbetaling til fordel for selger før kjøper har fått hjemmel til eiendommen**

Vi konstaterer at den gjeldende praksisen ikke har medført noen problemer, men at det antas at risikoen vil øke i et nedadgående eiendomsmarked, og i en tid med ustabilitet i finansmarkedene. I høringsnotatet fra Kredittilsynet av 2. juni 2009 anføres det at en liberal praksis i selgers favør får betydning for meglerforetakenes oppdragstilgang og derigjennom konkurransemessig betydning. De nærmere konkurransemessige konsekvenser av forslaget er derimot ikke nærmere utredet. Etter NBBLs syn ville det ha vært av interesse å ha hatt en nærmere vurdering av hvordan forslaget vil kunne påvirke konkurransesituasjonen mellom meglerforetakene, for eksempel om forslaget vil endre konkurransesituasjonen mellom store og små foretak.

Forslaget vil medføre en forrykning i det som har blitt det vanlige i forholdet mellom to forbrukere, nemlig selgeren og kjøperen. Som det påpekes vil kjøperen etter forslaget ha instruksjonsrett over en forskuddsinnbetaling som er foretatt til megleren. En kjøper som uten rett ønsker å trekke seg fra handelen kan således frem til overtagelsen ha funnet sted instruere megleren om å tilbakebetale det innbetalte beløp. En selger som lider tap ved at kjøperen urettmessig trekker seg fra handelen vil derfor være henvist til å inndrive sitt krav fra kjøperen. Dette kravet kan i slike situasjoner ofte være lite verdt.

Som det påpekes på s. 10 i høringsnotatet er forslaget ikke ment å begrense en eventuell avtale om sikkerhetsstillelse fra kjøpers side, hvor beløpet deponeres på meglers klientkonto inntil begge parter har oppfylt avtalen. Et slikt beløp vil være en sikkerhet for selgeren for at kjøper har midler og et ønske om å oppfylle avtalen, samtidig som kjøperen vil være sikret at prinsippet ytelse mot ytelse blir opprettholdt. Siden dette blir alternativet til forskuddsbetaling bør reglene for slik sikkerhetsstillelse om mulig presiseres nærmere.

**Avvikling av eiendomsmeglervirksomhet og endring i reglene om egenhand el**  
Vi har ingen kommentarer til disse endringene.**Kravene til fagansvarlig**

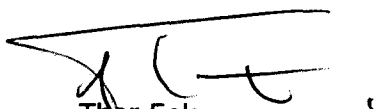
NBBL støtter forslaget om at en person kan være fagansvarlig for mer enn ett eiendomsmeglingsforetak/filialer. Vi finner det også naturlig at Kredittilsynet gis rett til

å gi slik tillatelse. Dette forslaget er i samsvar med vårt standpunkt i vår høringsuttalelse til Finansdepartementet av 30.08.2007 vedrørende forslag til ny forskrift om eiendomsmegling.

### **Innsyn i budjournaler**

NBBL er enig i at det fastsettes regler som skal hindre misbruk av reglene om innsyn i budjournaler. Siden det er ordningen, som ble innført fra 1. januar 2008, med at kjøper og selger skal få utlevert budjournalen som har medført muligheten for misbruk bør det etter vårt syn vurderes å gå tilbake til den tidligere ordning hvor partene kunne få innsyn i budjournalen på meglers kontor.

Med vennlig hilsen



Thor Eek  
Avd. direktør



Finn Stormfelt  
Advokat