

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo, 9. september 2009

Deres ref: 09/2599 FM IG

Vår ref: FT/BN

Høringssvar: forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften

Det vises til høringsbrev av 8. juli d.å., samt høringsnotat med forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og eiendomsmeglingsforskrift.

I det følgende vil Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) ta opp forslagene i den samme rekkefølge som i høringsnotatet. NEFs syn på det enkelte forslag følger i ramme, etterfulgt av vår begrunnelse.

I) Oppgjør – sikker utveksling av ytelsene

Forslag til endring i eiendomsmeglingsforskriften § 3-9, nytt tredje ledd:

For formidlinger som ikke omfattes av lov 13. juni 1997 nr 43 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 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 § 1-4 tredje og fjerde ledd,
- c) avvikende vilkår er stilt av kjøper i forbindelse med avtaleinngåelsen

NEF støtter ikke Kredittilsynets forslag om "forbud" mot at innbetalt forskudd kan benyttes til fordel for selger.

NEFs begrunnelse:

- 1) I prinsippet er Kredittilsynets forslag, i de tilfeller som foreslås omfattet, et forbud mot at forskudd kan disponeres til fordel for selger før skjøtet er tinglyst. Ved å innføre et slikt forbud for tilfeller hvor handel går gjennom eiendomsmegler, men ikke i tilfeller hvor handel ikke går gjennom megler, risikerer vi at flere selgere som har behov for å få forskudd når de selger eiendom, velger ikke å benytte megler ved salg. Dette vil gi kjøpere dårligere vern enn det eiendomsmeglingsloven gir, og særlig etter siste endringer vedtatt 29. juni 2007. Adgang til å disponere innbetalt forskudd er evt et vilkår i avtalen mellom kjøper og selger og bør derfor ikke reguleres i eiendomsmeglingsforskriften.
- 2) Det er allerede et krav til at eiendomsmegleroppdraget skal gjennomføres på en sikker, ordnet og effektiv måte, jf eml § 1-1. Kredittilsynet har sanksjonsmuligheter i tilfeller hvor oppdraget ikke utføres i tråd med regelverket.
- 3) Retningslinjer for sikker utveksling av ytelser kan om nødvendig nedfelles i Rundskriv fra Kredittilsynet.
- 4) Avslutningsvis påpeker NEF at innføringen av en slik bestemmelse vil virke hemmende på konkurransen i bransjen, ved at store bankeide kjeder vil ha en fordel fremfor mindre og frittstående eiendomsmeglingsforetak. Dette er uheldig både for bransjen og for publikum.
- 5) NEF mener at avtale om at forskudd kan disponeres til fordel for selger, er til det beste både for kjøper og selger selv. Hvis selgerne skal dekke meglers vederlag, alle utlegg m.v. ved forfall, uten å kunne benytte kjøpers forskuddsinnbetaling til formålet, vil dette medføre en betydelig forverring for selger i forhold til i dag. Kjøperne skal som regel også selge. Fortsatt adgang til å kunne disponere forskudd til fordel for selger, er derfor bra også for kjøper. Det forutsettes at kjøpers forskuddsinnbetaling sikres, evt gjennom forsikringsordninger, i tilfeller hvor selger eller megler går konkurs.

II) Avvikling av eiendomsmeglingsforetak

Forslag til endring av eiendomsmeglingsloven § 8-2 nytt tredje ledd:

(3) I tilfelle som nevnt i første ledd kan Kredittilsynet oppnevne en forvalter som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd til å slutføre oppdrag som omfattes av denne lov. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter til forvalteren, samt i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra lovens øvrige bestemmelser.

Forslag til endring i eiendomsmeglingsloven § 8-3 (1) nr 2:

2. ikke lenger oppfyller kravet i § 2-6 annet ledd,

Forslag til endring i eiendomsmeglingsloven § 8-3 nytt tredje ledd (skal antagelig være nytt annet ledd):

(3) I tilfelle som nevnt i første ledd gjelder § 8-2 tredje ledd tilsvarende for advokatens oppdrag som omfattes av denne lov.

Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften § 3-11, overskriften skal lyde:

§ 3-11 Disponering av klientmidler

Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 femte ledd:

(5) I tilfeller nevnt i annet og tredje ledd kan Kredittilsynet sperre klientkontoen eller gi én eller flere personer disposisjonsrett over denne. Tilsvarende gjelder for overføring av eiendomsmeglingsforetakets rettigheter til å disponere over eiendommen oppdraget gjelder.

NEF slutter seg til Kredittilsynets forslag

Begrunnelse:

NEF slutter seg til Kredittilsynets begrunnelse, jf høringsnotatet.

III) Egenhandel

Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 5-3 femte og sjette ledd:

(5) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf § 2-1, kan ikke motta oppdrag fra

- 1. personer og foretak som nevnt i første og annet ledd,*
- 2. slektninger i opp- eller nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd, eller*
- 3. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med slektninger som nevnt i nr 2,*
- 4. foretak hvor personer eller foretak som nevnt i dette ledd, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.*

(6) Forbudet i første til femte ledd omfatter ikke

- 1. ansatte i andre filialer, jf § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten enn den filialen som utfører oppdraget, eller*
- 2. ansatte i filialer, jf § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør.*

NEF slutter seg til Kredittilsynets forslag

Begrunnelse:

Som Kredittilsynets.

IV) Kravet til fagansvarlig

Innledningsvis minner NEF om vår holdning til og begrunnelse for problemstillingen, gitt i høringsvar til Finansdepartementet av 27. april 2006 (s 5-6) til ny eiendomsmeglingslov.

Kredittilsynets forslag til endring i eiendomsmeglingsloven. § 2-9 annet ledd skal lyde:

(2) Foretaket skal ha en fagansvarlig person (fagansvarlig), som enten har eiendomsmeglerbrev, jf § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vedkommende skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Dersom foretaket har en eller flere filialer skal hver av disse ha en fagansvarlig som oppfyller kravene etter første og annet punktum. Kredittilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for mer enn ett foretak eller én filial når Kredittilsynet finner det forsvarlig.

NEF slutter seg ikke til Kredittilsynets forslag. NEF foreslår i stedet følgende som nytt siste pkt i eml § 2-9 annet ledd (NEFs tillegg til Kredittilsynets forslag i kursiv):

Kredittilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for inntil tre foretak eller tre filialer når Kredittilsynet finner det forsvarlig, faktisk tilstedeværelse kan sannsynliggjøres og der fagansvarlig ikke har salgsbudsjett. Tillatelse til å være fagansvarlig for mer enn ett foretak eller en filial kan gis for inntil ett år av gangen. Ved fornyelse må faktisk tilstedeværelse dokumenteres.

Begrunnelse:

- 1) NEF ser at det kan oppstå situasjoner hvor det er behov for å gi dispensasjon fra kravet til at det skal være en tilstedeværende fagansvarlig ved hvert kontor/filial. I tillegg til vilkårene Kredittilsynet nevner de vil legge til grunn ved forsvarlighetsvurderingen, se høringsnotatets pkt 5.3 annet avsnitt, mener NEF at Kredittilsynet, ved søknad om forlengelse av dispensasjon, må kreve at faktisk og gjennomført tilstedeværelse i siste dispensasjonsperiode dokumenteres. Videre bør det legges betydelig vekt på at fagansvarlig faktisk er tilgjengelig for foretakets øvrige ansatte og klienter. Det bør derfor for eksempel ikke kunne gis tillatelse til at flere kontorer deler fagansvarlig når avstand eller reisetid mellom foretakene ikke muliggjør at fagansvarlig er enkelt tilgjengelig.
- 2) Ved å åpne for at Kredittilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for flere kontorer/filialer vil kravet til at det skal være en tilstedeværende fagansvarlig ved hvert kontor/filial, i realiteten bortfalle. Det er derfor sentralt at denne personen er 100 % dedikert til fagansvar, og ikke også innehar egne salgsbudsjetter. Dette må dokumenteres før dispensasjon gis.
- 3) Dispensasjon bør under enhver omstendighet begrenses til 3 kontorer for samme fagansvarlige. Dispensasjoner utover dette vil i gjennomsnitt gi mindre enn 1/3 arbeidsdag pr sted, reisetid mellom kontorene tatt i betraktning. Det vil ikke oppfylle lovgivers intensjon med fagansvarligs veilednings- og kontrollfunksjon innad og tilgjengelighet for kunder utad. I forsvarlighetsvurderingen bør Kredittilsynet legge vekt på antall ansatte ved kontoret, ansattes kompetanse, antall omsetninger osv. Som grunnlag for NEFs vurdering av at en fagansvarlig kan inneha fagansvar for inntil 3 kontorer/filialer, er det tatt utgangspunkt i at et gjennomsnittlig kontor har 5 ansatte og omsetter ca 150-200 boliger pr år.
- 4) NEF kan ikke se at Kredittilsynet har begrunnet forslaget med argumenter utover de som ble anført under arbeidet med ny eiendomsmeglingslov i 2006-2007. Denne sakens argumenter er allerede grundig belyst i Ot prp nr 16 (2006-2007), pkt 5.3. Likevel ser NEF behovet for en mindre oppmykning av regelverket, i tilfeller hvor dette bidrar til å styrke den faglige kvaliteten.
- 5) NEF er kjent med at Kredittilsynet har gitt omfattende dispensasjoner fra kravet til at det skal være en tilstedeværende fagansvarlig ved hvert kontor/filial i tiden etter at ny eiendomsmeglingslov trådte i kraft. Den nye loven er på dette punkt derfor ikke prøvd ut. NEF mener likevel at vårt forslag er en fornuftig tilpasning som i enkelte tilfeller vil kunne heve kvaliteten på fagansvaret.

V) Innsyn i budjournal

Forslag til endring i eiendomsmeglingsforskriften. § 6-4 første ledd skal lyde:

(1) Kjøper og selger skal uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand tilbys kopi av budjournalen mot skriftlig å bekrefte at opplysninger om budgiveres identitet ikke skal brukes til annet enn å ivareta partens interesser i saken.

NEF slutter seg til Kredittilsynets forslag

Begrunnelse:

NEF slutter seg til Kredittilsynets forslag og begrunnelse, idet vi aksepterer at Kredittilsynets forslag og begrunnelse er bedre enn NEFs eget forslag, gitt i tillegg til vårt høringsvar til Finansdepartementets forslag til endring i eiendomsmeglingsforskriften og datert 30. juni 2008.

NEF minner om vårt hørings svar til forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften, datert og sendt til Finansdepartementet 23. juni 2008, idet vi oppfordrer til at departementet nå vurderer alle forslag til endringer.

I nevnte hørings svar foreslo NEF:

å oppheve kravet til timeregistrering i eml § 7-2 (2) i tilfeller hvor det er avtalt fast vederlag eller provisjon. Se hørings svarets side 8

Begrunnelse:

- 1) registrering av timer i tilfeller hvor det er avtalt fast vederlag eller provisjon vil ikke innvirke på allerede inngått og bindende avtale mellom oppdragsgiver og megler
- 2) timeregistrering er i disse tilfellene et merarbeid for megler som fordyrer meglertjenesten for oppdragsgiver unødvendig.

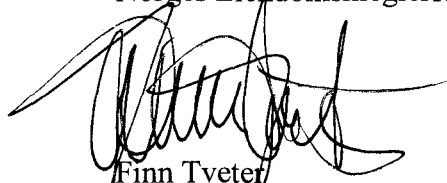
Videre foreslo NEF (side 6 i hørings svaret):

å fjerne kravet i eml § 6-7 (2) nr 14 til at det i salgsoppgaven skal opplyses hva som er avtalt om meglers vederlag

Begrunnelse:

- 1) hensynet til at dagens regelverk på dette punkt villeder og ikke tjener formålet til åpenhet om vederlagsstrukturen
- 2) hensynet til en rettferdig konkurranse mellom eiendomsmeglingsforetakene
- 3) hensynet til at dagens regel ikke tjener formålet om åpenhet om vederlagsstrukturen, ved at deler av meglervederlaget (til "ekstern" oppgjørsmegler) faktureres som utlegg og ikke fremgår av salgsoppgaven

Vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund



Finn Tveten
Direktør



Bodil Næssvik
Fagsjef

Vedlegg:
NEFs hørings svar av 23. juni 2008.

VEDLEGG TIL HØRINGSVAR
AV 9. SEPTEMBER 2009



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo, 23. juni 2008

Høringsvar: forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften

Til høringsnotatets pkt 1, innledning

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) slutter seg i det alt vesentlige til Kredittilsynets forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften. I det følgende tar vi derfor utelukkende opp de av Kredittilsynets forslag til endringer vi ikke er enige i eller hvor vi har en annen eller en ytterligere begrunnelse. Vi fremmer i tillegg forslag til noen endringer i forskriften som utover de forslag som er kommet fra Kredittilsynet.

Til høringsnotatets pkt 2 om utleiemegling

Kvalifikasjonskravet

Som nevnt i Kredittilsynets høringsnotat, pkt 2.4, har lovgiver lagt til grunn at nødvendig kompetanse for å drive eiendomsmegling forutsetter en kombinasjon av utdanning og praktisk erfaring. Det er videre et krav om at praksis skal dekke alle sider av eiendomsmeglingsvirksomheten, også salgsmegling og oppgjør.

NEF slutter seg til det syn at kravene til innhold i praksis skal være strenge. NEF ser imidlertid at det vil by på betydelige utfordringer for eiendomsmeglerfullmektiger som er ansatt i rene utleiemeglingsforetak å oppfylle kravene til innhold i praksisperioden, uten å måtte bytte arbeidsgiver. Denne situasjonen vil også kunne gjøre det vanskelig for utleiemeglingsforetakene å beholde ansatte eiendomsmeglerfullmektiger, da fullmektigene etter gjeldende lovverk vil måtte skifte arbeidsgiver for å få opptjent kravene til praksis for å få meglerbrev.

På denne bakgrunn foreslår NEF at det i forskrift åpnes for at kravet til praktisk erfaring fra salgsmegling, herunder dokumentbehandling, for denne gruppen søkere kan erstattes med kurs. I kursene bør det legges vekt på hvordan salgsmegling i henhold til gjeldende regelverk skal gjennomføres i praksis, og kursene bør forhåndsgodkjennes av Kredittilsynet. Tilsvarende godkjenningsordning er allerede etablert i dagens regelverk hva gjelder oppgjørspraksis, se her forskriftens § 4-4 (3) in fine.

NEFs forslag til endring i forskriftens § 4-4:
Første til og med tredje ledd beholdes uendret.

Som nytt fjerde ledd foreslås:

"Dersom praktisk erfaring etter første ledd ikke har omfattet fullgod praksis, må søkeren ha fullført kurs i praktisk salgsmegling og dokumentbehandling. Kursene må forhåndsgodkjennes av Kredittilsynet."

Fjerde ledd i forskriftens § 4-4, foreslås som nytt femte ledd.

Til høringsnotatets pkt 3 om utenlandsmegling

Innledning

Kredittilsynet har foreslått at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 tredje ledd (regelen om minste akseptfrist for bud) og § 6-4 (innsyn i budjournal) kan fravikes for utenlandsmegling. Det er også foreslått at emgll. § 3-5 ikke er til hinder for at oppdragsgiveren kan benytte offentlig godkjent notar i det aktuelle landet formidlingen finner sted, se forslaget § 1-4 annet ledd. Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) slutter seg til Kredittilsynets forslag.

Eiendomsmeglingsloven skiller ikke mellom salgs- og kjøpsoppdrag. Basert på hensynet til forbrukeren, ser NEF at det kan være hensiktsmessig å sonde mellom salgs- og kjøpsoppdrag. Slik vi ser det vil et typisk kjøpsoppdrag for utenlandsmegling være der oppdragsgiveren er norsk, og eiendommen befinner seg i utlandet. Vi vil i det følgende belyse ulike sider ved en slik vurdering, samt komme med konkrete forslag til unntak både for utenlandsmegling generelt og kjøpsoppdrag spesielt.

Norges Eiendomsmeglerforbund har tidligere påpekt viktigheten av at utenlandsmegling omfattes av eiendomsmeglingsloven. Vi støtter Kredittilsynets vurdering i at en forbruker som oppsøker et norsk eiendomsmeglingsforetak skal kunne forvente en trygg og ordnet eiendomshandel, uavhengig av om – og kanskje især dersom eiendommen befinner seg i utlandet. Det må likevel påpekes at balansen mellom eiendomsmeglingsreguleringen, fleksibilitet, hensynet til forbrukeren, samt bransjens behov for hensiktsmessige rammevilkår byr på særlige utfordringer på utenlandsmeglingens område.

Opplysningsplikt/kvalifikasjonskrav

Eiendomsmeglernes informasjonsansvar er regulert i eiendomsmeglingsloven § 6-7. Vi er enige i Kredittilsynets vurdering om at bestemmelsen ivaretar hensynet til at visse opplysninger ikke lar seg innhente og/eller kontrollere ved formidling av eiendom i utlandet. Vi er imidlertid uenige i at eiendomsmeglere som driver utenlandsmegling bør ha "like god kunnskap og forståelse av relevante rettsregler i dette landet som det kreves for formidling av eiendom beliggende i Norge", jf. høringsnotatet side 15. Selv om synspunktene ikke har manifestert seg i en forskriftsbestemmelse, er vårt forslag at kvalifikasjonskravet endres til "god kunnskap". NEF kjenner til ett eneste erstatningskrav knyttet til utenlandsmegling. Vi har fått opplyst av Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester at det ikke finnes noen klagesaker vedrørende utenlandsmegling. Dette kan være en indikasjon på at formidling

av eiendom i utlandet gjennom norsk eiendomsmeglingsforetak hovedsakelig skjer innenfor trygge rammer, og at forbrukerne oppfatter meglers kunnskapsnivå som tilfredsstillende.

Når det gjelder krav til praktisk erfaring etter eiendomsmeglingsforskriften § 4-4, vil de som i hovedsak formidler eiendom i utlandet vanskelig kunne opparbeide seg tilstrekkelig praksis, se forskriften § 4-4 annet ledd litra c og d. Vi viser derfor til problemstillingen og begrunnelsen i punkt 2 i vårt hørings svar, herunder kvalifikasjonskrav for utleiemegling.

Kontraktsmedhjelper

Etter eiendomsmeglingsloven § 3-5 kan megleren benytte kontraktsmedhjelpere som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling eller som driver eiendomsmegling i medhold av advokatbevilling etter § 2-1 første ledd nr. 2. Som nevnt ovenfor støtter vi Kredittilsynets forslag om at bestemmelsen ikke er til hinder for at oppdragsgiveren kan benytte offentlig godkjent notar i det aktuelle landet formidlingen finner sted, jf. forslaget § 1-4 annet ledd.

I mange land er det vanlig at kjøper og selger går til et eiendomsmeglingsforetak eller nøytral advokat for å få gjennomført det økonomiske oppgjøret. Dette gjelder uavhengig av om partene er representert ved agent, egen advokat eller eiendomsmegler. Situasjonen er særlig aktuell i de landene det ikke er obligatorisk notarordning. Slik forslaget fra Kredittilsynet lyder, vil den norske eiendomsmegleren være avskåret fra å benytte kontraktsmedhjelper som enten er eiendomsmegler eller advokat i det landet formidlingen finner sted. Etter vårt syn vil det være forsvarlig at det benyttes kontraktsmedhjelper som har den formelle kompetansen etter det aktuelle landets lovgivning. Det finnes imidlertid land som ikke har samme type konsesjonssystem for eiendomsmeglere som Norge. De land som ikke stiller krav for å kunne formidle eiendom, vil således ikke oppfylle kravet til "eiendomsmegler" etter vårt forslag. I disse tilfellene vil den norske eiendomsmegleren være begrenset til å benytte kontraktsmedhjelper som er i samsvar med eiendomsmeglingsloven § 3-5, er offentlig godkjent notar i det landet eiendomsformidlingen finner sted, eller har advokatbevilling i det aktuelle landet. Den norske megleren må ha tilfredsstillende internkontroll for å påse at det benyttes kontraktsmedhjelper innenfor eiendomsmeglingslovens rammer.

NEF foreslår ytterligere unntak for kjøpsoppdrag ved utenlandsmegling. Et typisk tilfelle vil være der oppdragsgiveren er norsk, og der eiendomsmegleren opererer både i Norge og eksempelvis Italia. Oppdragsgiveren inngir kjøpsoppdrag til megleren med ønske om å kjøpe en eiendom i Italia. Selv om megleren besitter god kunnskap om de aktuelle rettsreglene, kan den eller de aktuelle objektene være lokalisert andre steder enn der megleren vanligvis formidler eiendom. I slike tilfeller vil det være både i oppdragsgivers og meglers interesse å benytte kontraktsmedhjelper som besitter den nødvendige kunnskapen. Den aktuelle kontraktsmedhjelperen vil da ofte være en lokal "eiendomsmegler", agent, besitte byggeteknisk kompetanse m.v., og vil således ikke oppfylle kravet etter eiendomsmeglingsloven § 3-5. Vi forutsetter at det vil være adgang til å utforme et tillegg til den opprinnelige oppdragsavtalen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 annet ledd, når behovet for kontraktsmedhjelper gjør seg gjeldende. Vi understreker at forslaget innebærer at det kun gjøres unntak i det formelle kompetansekravet for kontraktsmedhjelpere ved kjøpsoppdrag, og at unntaket ikke begrenser de alminnelige ulovfestede prinsipper om kontraktsmedhjelperansvaret. Det vil derfor være i oppdragstakers interesse å foreta en forsvarlig vurdering av de ulike kontraktsmedhjelperne.

NEF foreslår at forslaget § 1-4 annet ledd heller lyder:

"Eiendomsmeglingsloven § 3-5 er ikke til hinder for at oppdragstaker kan benytte kontraktshjelpere som i det landet formidlingen finner sted:

- a) er notar med offentlig godkjenning i hjemlandet*
- b) har bevilling til å drive eiendomsmegling*
- c) har advokatbevilling*

Eiendomsmeglingsloven § 6-4 annet ledd gjelder tilsvarende.

Ved kjøpsoppdrag kan eiendomsmeglingsloven § 3-5 i sin helhet fravikes, men eiendomsmeglingsloven § 6-4 annet ledd gjelder."

Vederlag/deling av vederlag

Etter eiendomsmeglingsloven § 7-6 kan ikke meglers vederlag deles med kjøper, selger eller med noen som selv ikke har rett til å drive eiendomsmegling. De ulike landene har forskjellige måter å markedsføre en eiendom for salg. I enkelte land kan en eiendom være for salg gjennom flere meglere, og det er da vanlig at vederlaget deles mellom disse når handel er kommet i stand. Begrensningen i loven § 7-6 gjør at norske eiendomsmeglere ikke vil kunne påta seg slike oppdrag. Det foreslås derfor at det gjøres unntak for bestemmelsen hva gjelder utenlandsmegling. Vi gjør oppmerksom på at unntaket ikke gir adgang til vederlagsdeling med kjøper eller selger. Meglers krav på vederlag vil fremdeles være regulert i oppdragsavtalen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd punkt 4.

NEF foreslår nytt tredje ledd i forslaget § 1-4:

"Eiendomsmeglingsloven § 7-6 kan fravikes. Unntaket gir ikke adgang til deling av vederlaget med kjøper eller selger."

Avsluttende kommentarer

I noen land er det vanlig at både selgeren og kjøperen stiller med hver sin representant ved overdragelse av fast eiendom. NEF mener at meglers rolle ved kjøpsoppdrag ikke er i konflikt med mellommannsrollen etter eiendomsmeglingsloven, selv om selgers behov for veiledning nok vil være mer begrenset når vedkommende stiller med egen representant i handelen.

Vi mener at hensynet til forbrukerens behov for kompetent bistand ved kjøp og salg av eiendom i utlandet skal veie tungt. Det vil derfor være viktig at norske eiendomsmeglere har tilfredsstillende rammevilkår for fortsatt å kunne bedrive utenlandsmegling. Alternativet er at slik eiendomsomsetning vil fanges opp av det uregulerte agentmarkedet, hvilket etter vår oppfatning vil være uheldig ut fra hensynet til forbrukeren. Etter NEFs syn vil de ovennevnte forslag bidra til at eiendomsmeglere kan fortsette med utenlandsmegling, samtidig som hensynet til forbrukeren ivaretas.

Til høringsnotatets pkt 4 om formidling av avtale om erverv av fast eiendom m.v.

Transport av avtaler om kjøp av boliger og fritidsboliger under oppføring

NEF er kjent med Kredittilsynets brev til Justisdepartementet av 24. januar 2008 om videresalg av kontrakter i boligprosjekter. Vi er også kjent med at Justisdepartementet pr 11. juni d.å. ikke har besvart henvendelsen.

Kredittilsynet sier under pkt 4 i høringsnotatet at de ser det som hensiktsmessig at høringsinstansene tilkjennevir sine synspunkter på dette temaet, og at bransjen eventuelt foreslår konkret regulering i sine høringssvar.

Det er NEFs oppfatning at videresalg av kontrakter bør reguleres i bustadoppføringsloven og avhendingsloven. En regulering av disse tilfellene i eiendomsmeglingsforskriften vil kunne medføre at disse salgene skjer uten bruk av eiendomsmegler, med den risiko for tap dette vil kunne medføre for siste kjøper. NEF tenker her på utbetaling av gevinst (merverdi) til kjøper 1, uten sikkerhet for kjøper 2 for at prosjektet fullføres, uten at utbygger har stilt nødvendige garantier m.v.

NEF slutter seg på dette grunnlag til Kredittilsynets syn om ikke å foreslå dette regulert i eiendomsmeglingsforskriften.

Til høringsnotatets pkt 8 om etterutdanning

NEF slutter seg i det alt vesentlige til Kredittilsynets forslag og begrunnelser. NEF har imidlertid en tilføyelse til Kredittilsynets forslag, samt en presisering, begge i forslag til ny § 4-10, annet ledd.

NEFs tilføyelse medfører at det også stilles krav til at kursinnholdet har et faglig nivå som gjør dette relevant for gruppene som pålegges etterutdanning. Det faglige innholdet i etterutdanningskursene bør ligge på et nivå som vedlikeholder eller øker kunnskapene for gruppen som pålegges etterutdanning. Av eiendomsbransjens kursleverandører, herunder NEF selv, produseres det kurs tilpasset de enkelte grupper av ansatte. NEF er av den oppfatning at kurs utarbeidet og tilpasset for ansatte på medhjelpernivå, ikke bør godkjennes som etterutdanning for personer som nevnt i Kredittilsynets forslag til ny § 4-10, første ledd, dvs eiendomsmeglere, advokater og jurister. Omfanget av etterutdanningen som foreslås pålagt, tilsvarer kun en arbeidsdag pr år. Sammenlignet med f eks advokater MNA, er dette beskjedent. NEF anfører dette som et ytterligere argument for viktigheten av at det faglige nivået på etterutdanningen er høyt.

Videre er NEF av den oppfatning at eiendomsmeglingsloven § 4-6 også reiser krav til etterutdanning for medhjelpere. Det er vårt syn at denne gruppen bør pålegges etterutdanning innenfor samme emner og av samme omfang som eiendomsmeglere, advokater og ansvarlige meglere, dog kan det faglige nivået på etterutdanningen være lavere. Særlig viktig er etterutdanning for gruppen medhjelpere som har arbeidsoppgaver innenfor oppgjør og dokumentbehandling.

Avslutningsvis mener NEF at Kredittilsynets forslag til ny § 4-10 annet ledd om hvilke organisasjoner som kan arrangere etterutdanningskurs, kan misforstås. NEF foreslår derfor en presisering i forskriftsteksten.

Forslag til ny § 4-10 Etterutdanning:

NEF foreslår slik endring (i kursiv) i forslaget til første ledd:

”Personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling, tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3 eller etter forskrift 23. november 2007 nr 1282 om overgangsregler § 5 samt medhjelpere, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal kunne dokumentere 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår.”

NEF foreslår slik endring (i kursiv) i forslaget til annet ledd:

”Som relevant etterutdanning regnes kurs innenfor emner som angitt i § 4-2 og med et innhold på et faglig nivå tilsvarende kravene ved henholdsvis eiendomsmeglerstudiet og medhjelpereksamen, eller høyere. Kursarrangør må være godkjent utdanningsinstitusjon, jf § 4-1 første ledd eller organisasjoner som enten representerer eiendomsmeglingsforetak eller personer som nevnt i første ledd. Forelesninger på etterutdanningskurs regnes som relevant etterutdanning på lik linje med deltagelse.”

Tredje ledd som i Kredittilsynets forslag.

Til høringsnotatets pkt 10 om oppdragsavtalen

Eiendomsmeglingsloven skiller ikke mellom salgs- og kjøpsoppdrag, og i utgangspunktet stilles det samme vilkår til utforming av oppdragsavtalen, jf. emgll. § 6-4. Selv om det må antas at vilkårene for kjøpsoppdrag skal utfylles så langt det lar seg gjøre, vil det etter vår oppfatning være hensiktsmessig å forskriftsregulere en slik presisering.

NEFs foreslag til ny § 6-5 i eiendomsmeglingsforskriften:

”For kjøpsoppdrag gjelder eiendomsmeglingsloven § 6-4 så langt den passer.”

Til høringsnotatets pkt 11 om opplysninger i salgsoppgaven - vederlag og utlegg

Det er i emgll § 6-7 (2) nr 14 nedfelt en plikt for megler til i salgsoppgaven å opplyse hva som er avtalt om meglers vederlag. NEF kan vanskelig se at dette er nødvendig ut fra hensynet til åpenhet om vederlagsstruktur og konkurranse mellom meglerne, da dette hensynet ivaretas gjennom oppdragsgivers innhenting av tilbud på meglertjenester samt krav til at veiledende pris på meglertjenester skal være tilgjengelig for kundene, jf emgll § 7-1. Snarere ser vi at regelen kan forvirre mer enn den skaper åpenhet, og den kan være konkurransedempende mer enn den skaper konkurranse mellom meglerforetakene.

Hensynet til konkurranse:

Innledningsvis vil vi understreke at eiendomsmegling er skreddersøm. Meglertjenesten prises ofte ut fra hvor mye arbeid som antas å være knyttet til megling av det aktuelle objekt. Arbeidsmengden ved oppdrag vil avhenge av svingninger i markedet samt av attraktiviteten av det enkelte objekt og tidspunktet for salg. Det vederlag som er avtalt med en oppdragsgiver, kan derfor være både høyere og lavere enn hva en annen oppdragsgiver oppnår.

Generelt kan det dessuten anføres at en synliggjøring av hva som er kostnadene ved å benytte de enkelte meglerforetak, ikke nødvendigvis fremmer konkurransen mellom foretakene. Opplysningsplikten i emgll § 6-7 (2) nr 14 vil kunne lede til at eiendomsめglere blir mer tilbakeholdne med å gi særlig gode tilbud på meglertjenester, da dette kan skape forventninger hos andre i markedet. Videre er det nærliggende å tenke seg at meglerforetak øker sine vederlag når de ser at andre foretak tar bedre betalt for meglertjenester.

Konsekvensene av plikten til å gi opplysninger om hva som er avtalt om meglers vederlag, vil derfor kunne gi en konkurransedempende effekt.

Hensynet til åpenhet om vederlagsstrukturen:

I dag kan vederlag til eiendomsmeglers kontraktsmedhjelper, honorar til søsterselskap m.v. "kamoufleres" som utlegg. De oppdragstagerne dette gjelder, vil av opplysninger gitt i salgsoppgave fremstå med lavt vederlag, mens de av meglerforetakene som priser hele meglertjenesten inn i oppdragsavtalen som vederlag, vil derfor fremstå som "dyrere" og mindre attraktive. Ved at vederlag og annen gevinst til selskap innenfor samme konsern som oppdragstager slik kan "kamoufleres", ivaretas ikke hensynet til åpenhet og konkurranse.

Videre vil NEF påpeke at størrelsen på utlegg ofte endres underveis, f eks ved at eiendommen må annonseres flere ganger enn opprinnelig antatt. Videre kan utlegg som det opprinnelig ikke foreligger avtale om, f eks utlegg til styling, tilkomme underveis. Også vederlaget kan endres ved at dette reforhandles i oppdragstiden, eller mest praktisk ved fornyelse. Opplysninger om hva som er avtalt om vederlag og utlegg på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgave, er derfor ikke nødvendigvis overensstemmende med sluttsommen. I tillegg er det vanskelig å skille mellom utlegg som er "rene" og utlegg som representerer vederlag eller gevinst til foretak innenfor meglerforetakets konsern. Dette gir ikke markedet, og i særdeleshet ikke forbrukere, den oversikt som er nødvendig for å kunne gjøre seg opp en mening om hvilke meglerforetak som gir den beste meglertjeneste for lavest vederlag.

Tatt i betraktning selskapsmodellene mange meglerforetak er en del av, er utfordringene med å tydeliggjøre skillet mellom utlegg og vederlag så store at NEF er i tvil om dette kan la seg nedfelle i praktikable forskrifter. Dette, samt det faktum at opplysningene ofte ikke gir en god oversikt over hva sluttsommen blir, tilsier at regelen ikke gir den ønskede effekt.

Hensynet til forbrukerne og aktørene i bransjen tilsier derfor at regelen i emgll § 6-7 (2) nr 14 om oppdragstagers plikt til i salgsoppgave å opplyse om hva som er avtalt om meglers vederlag, fjernes.

NEF oppfordrer Finansdepartementet til å vurdere en slik lovendring nå, til tross for at dette formelt ligger utenfor temaet for denne høring.
--

Til høringsnotatets pkt 12 om budgivning – regel om minste akseptfrist

NEF slutter seg her til Kredittilsynets forslag til endring av forskriften § 6-3 og begrunnelsen for forslaget, og viser her også til NEFs brev til Finansdepartementet av 25. april 2007, som for fullstendighetens skyld vedlegges.

Nytt pkt 15: Oppdragstagers plikt til å skrive regning

NEF ser ulemper ved oppdragstagerens plikt til i regning å gi en oppstilling over medgått tid i tilfeller hvor vederlaget er avtalt som provisjon eller fast pris. NEF viser her til brev til Finansdepartementet av 8. februar 2008. Registrering av og opplysning om medgatte timer vil i disse tilfellene ikke gi krav på endring i fastsatt vederlag. Registrering av timer som medgår til å gjennomføre megleroppdrag, vil her imidlertid resultere i at oppdraget tar lengre tid og således øke kostnadene ved bruk av megler.

NEFs forslag til endring i forskriftens § 7-2:

Første ledd beholdes uendret.

Som nytt annet ledd foreslås:

"Plikten etter første ledd til å gi opplysning om medgått tid gjelder kun for oppdrag hvor meglers vederlag er avtalt som timepris."

Gjeldende annet ledd foreslås som nytt tredje ledd.

Oppsummering:

NEFs forslag til endringer i/tillegg til Kredittilsynets forslag:

NEF foreslår at forslaget § 1-4 annet ledd heller lyder:

”Eiendomsmeglingsloven § 3-5 er ikke til hinder for at oppdragstaker kan benytte kontraktsmedhjelper som i det landet formidlingen finner sted:

- a) er notar med offentlig godkjenning i hjemlandet*
- b) har bevilling til å drive eiendomsmegling*
- c) har advokatbevilling*

Eiendomsmeglingsloven § 6-4 annet ledd gjelder tilsvarende.

Ved kjøpsoppdrag kan eiendomsmeglingsloven § 3-5 i sin helhet fravikes, men eiendomsmeglingsloven § 6-4 annet ledd gjelder.”

NEFs forslag til nytt tredje ledd i forslaget § 1-4:

”Eiendomsmeglingsloven § 7-6 kan fravikes. Unntaket gir ikke adgang til deling av vederlaget med kjøper eller selger.”

NEFs forslag til endring i forskriftens § 4-4:

Første til og med tredje ledd beholdes uendret.

Som nytt fjerde ledd foreslås:

”Dersom praktisk erfaring etter første ledd ikke har omfattet fullgod praksis, må søkeren ha fullført kurs i praktisk salgsmegling og dokumentbehandling. Kursene må forhåndsgodkjennes av Kredittilsynet.”

Fjerde ledd i forskriftens § 4-4, foreslås som nytt femte ledd.

NEFs forslag til ny § 4-10:

NEF foreslår slik endring (i kursiv) i Kredittilsynets forslag til første ledd:

”Personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling, tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3 eller etter forskrift 23. november 2007 nr 1282 om overgangsregler § 5 samt medhjelpere, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal kunne dokumentere 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår.”

NEF foreslår slik endring (i kursiv) i Kredittilsynets forslag til annet ledd:

”Som relevant etterutdanning regnes kurs innenfor emner som angitt i § 4-2 og med et innhold på et faglig nivå tilsvarende kravene ved henholdsvis eiendomsmeglerstudiet og medhjelpereksamen, eller høyere. Kursarrangør må være godkjent utdanningsinstitusjon, jf § 4-1 første ledd eller organisasjoner som enten representerer eiendomsmeglingsforetak eller personer som nevnt i første ledd. Forelesninger på etterutdanningskurs regnes som relevant etterutdanning på lik linje med deltagelse.”

Tredje ledd som i Kredittilsynets forslag.

NEFs forslag til ny § 6-5 i eiendomsmeglingsforskriften:

”For kjøpsoppdrag gjelder eiendomsmeglingsloven § 6-4 så langt den passer.”

NEFs forslag til endring i forskriftens § 7-2:

Første ledd beholdes uendret.

Som nytt annet ledd foreslås:

”Plikten etter første ledd til å gi opplysning om medgått tid gjelder kun for oppdrag hvor meglers vederlag er avtalt som timepris.”

Gjeldende annet ledd foreslås som nytt tredje ledd.

NEFs forslag til endring i lov om eiendomsmegling:

NEFs forslag til endring i emgll § 6-7 (2):

Nr 14 fjernes.

Vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveter
Direktør

Bodil Næssvik
Fagsjef

Vedlegg 1:

Finansdepartementet
v/Finansminister Kristin Halvorsen
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo 8.februar 2008

Anmodning om møte om særlig 3 utfordringer for eiendomsmeglerne etter ny eiendomsmeglingslov m/forskrifter

Våre medlemmer har nå i vel en måned søkt å tilpasse seg ny lovgiving. I dette arbeidet har vi fått tilbakemeldinger på særlig tre områder hvor vi ber om møte for å få til endringer/bistand til å gjennomføre i praksis.

(1)

Kravet til spesifisert regning når det er avtalt provisjon eller fast pris, hvor timebruken etter forarbeidene til emgll § 7-2 og forskriftenes § 7-2 (1) skal oppgis.

- Bestemmelsen er uheldig fordi fastpris/provisjon baserer seg på at noen oppdrag tar kortere og noen lengre tid en forventet
- Bestemmelsen skaper misnøye/konflikt når oppdraget løses på kortere tid enn forventet
- Unødvendig og kostnadskrevende med timeregistrering som uansett ikke gir oppdragsgiver krav på redusert pris på tjenesten.

Bestemmelsen synes å bero på en feiltolkning av håndverkertjenesteloven § 36 som ved avtaler med fast pris nettopp unntar timeregistrering og timeoppgave i regningen.

De to øvrige punkter vi ønsker å fokusere på gjelder emgll § 6-7 og opplysningsplikten.

(2)

Når det gjelder § 6-7 (3) nr 2 viser det seg at forretningsfører for borettslag/sameie ikke kan gi slike opplysninger om fremtidige fellesutgifter som bestemmelsen krever at megleren skal gi opplysninger om. Meglerens oppgave er å innhente, kontrollere og viderebringe opplysninger om eiendommen. Megleren kan her ikke viderebringe opplysninger som forretningsførere i borettslag og sameier er ute av stand til å fremskaffe. Forretningsførere og finansieringsinstitusjonene er de nærmeste til å beregne fremtidige fellesutgifter på andels- eller seksjonsnivå, ikke eiendomsmegleren. Det kan etter vår oppfatning heller ikke være slik at megler skal foreta – og bære ansvaret for korrektheten i – slike beregninger.

(3)

Når det gjelder § 6-7 (2) nr 8 er utfordringene av mer praktisk art. Som det fremgår av vedlegget krever Oslo kommune at megleren skal møte i ”kundesenteret”, be om innsyn i saksmappene og innhente relevant dokumentasjon. Kommunen viser til at

eiendomsmeglingsloven pålegger kommunen oppgaver som går utover det som følger av offentlighetsloven.

En slik innhentingsmåte er naturligvis ineffektiv og en særdeles tids- og kostnadskreven øvelse da ordningen også skaper kø nettopp av eiendomsmeglere i samme ærend og det er til slutt forbrukeren som må betale. Situasjonen i Oslo er klart i strid med ny lovs § 1, hvorefter formålet bl.a. skal være effektiv eiendomsmegling.

Norges Eiendomsmeglerforbund har lagt ned mye arbeid for å forberede kommunene på de nye krav til opplysninger, og bildet er ikke helt svart. Noen kommuner gir ut disse opplysningene på forespørsel, mens Oslo altså påberoper seg at dette ligger utenfor offentlighetsloven.

Vi ønsker å bidra til informasjon om og lojal etterlevelse av nye lov- og forskriftsbestemmelser, men trenger departementets bistand i forhold som nevnt ovenfor. NEF håper derfor på et positivt svar på denne henvendelsen slik at vi muntlig kan utdype og drøfte problemstillingene. Vi imøteser Deres tilbakemelding for fastsettelse av møtetidspunkt.

Fra Norges Eiendomsmeglerforbund vil vi møte med formann Øivind A. Tandberg og undertegnede.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveter
Direktør

Vedlegg: Informasjon fra Kundesenteret i Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten
Kopi: Kredittilsynet

Vedlegg 2:

Finansdepartementet
v/Finansminister Kristin Halvorsen
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo 26.april 2007

Forskrift om eiendomsmegling § 8-6 - Endringsforslag fra Norges Eiendomsmeglerforbund

Forskrift om eiendomsmegling § 8-6 trådte i kraft 1. januar 2007. Bestemmelsen er en oppfølging av en omforent informasjon til forbruker om budgivning, hvor 24-timersregelen hadde slik formulering i pkt 3:

"Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud."

Denne ble utarbeidet i 2001 av bransjen og Forbrukermyndighetene i fellesskap etter anmodning fra Barne- og familiedepartementet.

Norges Eiendomsmeglerforbund stiller seg helt og fullt bak hensikten bak en slik regel, nemlig å gi tid for alle parter i budrundene til å undersøke og områ seg. Denne regelen var en omforent bør-bestemmelse som fungerte godt og kunne tilpasses den enkelte budrunde fordi den ikke var rettslig bindende for aktørene.

Når det 1.januar d.å. ble innført en bindende forskriftsregulering taper en denne tilpasningsmuligheten. Da er det særdeles viktig at regelen får en utforming som gjør den hensiktsmessig for aktørene også på det praktiske plan.

En ikke utypisk situasjon er at siste visning holdes torsdag til kl 1900 og korteste akseptfrist etter forskriften skal være fredag kl 1900.

Dette fører til

- at eiendomsmegleren ikke får sjekket finansieringen for budene
- at budrundene strekker seg utover ordinær arbeidstid til ulempe for alle involverte i budrunden
- at budrunden ofte blir hektisk når den kommer i gang på dette tidspunkt

- Andre negative effekter av regelen er
- Budgivere tar direkte kontakt med selger og fremsetter bud og er da ikke bundet av minstefristen.
- Bud som kommer inn etter første visning, men etter at ny visning er annonsert må henvises til ny akseptfrist.

Kan disse uheldige utslagene av regelen avhjelpes uten at en tar bort hensikten ved bestemmelsen – mer ro over budrunden?

I vår undersøkelse blant våre medlemmer mente de fleste at 24-timers regelen burde endres til **kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning**. En slik regel vil ha tilnærmet samme dempende virkning på budrunden og samtidig:

- Gi megleren mulighet til å sjekke budgivernes finansieringsplan
- Avvikle budrunden innenfor ordinær kontortid
- Føre til mindre opphetet tempo når budrunden begynner
- Være en enklere regel å innarbeide i markedet

Problemet med at budgivere går direkte på selger med sitt bud er vanskeligere å regulere i en forskrift til eiendomsmeglingsloven. Alle er imidlertid enige om at det er svært uheldig for så vel andre budgivere, selger og eiendomsmegleren når noen forsøker en slik omgåelse. Det beste vi kan gjøre i denne forskriften vil være å forskriftpålegge en oppfordring til selger om ikke å ta i mot slike bud.

Ut fra det ovenstående ber vi Finansdepartementet om å vedta slike endringer/tillegg i forskriftens § 8-6 som fremgår av den markerte teksten nedfor (**Endringene i fet kursiv**)

8-6. Meglers plikter ved budgivning

*Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. **Megler skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta i mot bud direkte fra budgivere, men henvise til megler.***

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megler kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han fraråde budgiver å stille slik frist, og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet. Dersom budgiver velger å opprettholde den korte fristen, skal megler orientere oppdragsgiver om budet og om følger av at fristen er for kort. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. Megler skal også bistå ved vurderingen av bud.

*I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn **kl 12 00 første virkedag etter siste annonserte visning**.*

Vi imøteser departementets tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveter
Direktør

PS

En annen og viktig problemstilling som følger av formidlingsforbudet i § 8-6 har vi foreløpig ingen god løsning på:

Megler får inn et høyere bud med for kort akseptfrist. Dette kan han ikke formidle til selger. Bud med lovlig akseptfrist når ikke opp til dette budet. Megler kan da:

- råde selger til ikke å akseptere høyeste lovlig bud, men ikke gi begrunnelsen, nemlig signalet fra markedet som ligger i budet med for kort akseptfrist.
- se seg nødt til å anbefale aksept av høyest lovlig bud og få kritikk i etterhånd
- unnlate noen anbefaling, men likevel få kritikk i etterhånd fordi han kjente til et annet og høyere (men ulovlig) bud.

Ingen av disse alternativene er imidlertid særlig god oppfølging av meglerens plikter etter lovens § 3-1 annet ledd, som pålegger megler å gi selger råd og opplysninger som er av betydning for handelen.

Vi kan i denne omgangen kun gjøre departementet oppmerksom på problemstillingen.
ds