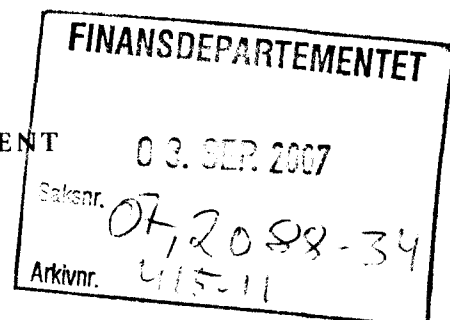




DET KONGELIGE  
BARNE- OG LIKESTILLINGSDEPARTEMENT



Finansdepartementet  
Pb. 8008 Dep  
0030 OSLO

Deres ref  
07/2088 FM MHe

Vår ref  
200702298-/EROFJS

Dato  
31. august 2007

### Høring - forslag til ny forskrift om eiendomsmegling og overgangsregler til eiendomsmeglingsloven

Vi viser til brev 25. juni 2007.

Barne- og likestillingsdepartementet vil innledningsvis peke på at det i den nye lovverket om eiendomsmegling er lagt opp til at en rekke regler skal plasseres i forskrift. Dette gjelder også relativt sentrale regler som for eksempel om hvem som skal kunne drive eiendomsmegling (pkt 2.4), adgangen for eiendomsmeglere til å ha bierverv (pkt. 2.17) mv. Departementet vil bemerke at regler av denne typen av hensyn til tilgjengeligheten helst burde stått direkte i loven. Ved eventuelle fremtidige revideringer av eiendomsmeglingsloven bør det derfor vurderes om enkelte av de regler som nå foreslås forskriftsregulert kan tas inn i loven.

For øvrig har departementet enkelte merknader til forslagene om regulering av adgangen for eiendomsmeglere til å drive "annen virksomhet", jf. punkt 2.17 i utkastet. Etter vår mening bør adgangen til å dette være snevrere enn i utkastet. Det er neppe problematisk at eiendomsmeglere formidler enklere tjenester som flytte- og rengjøringsoppdrag, villa- og innboforsikring mv., men departementet mener i hovedsak at eiendomsmeglere ikke bør drive med formidling av takseringstjenester, lån og kreditter, samt eierskifteforsikringer.

Når det gjelder takseringstjenester, vil departementet be Finansdepartementet om å vurdere et uttrykkelig forbud mot formidling fra eiendomsmeglere. Etter departementets oppfatning er det grunn til å anta at slik virksomhet er særlig egnet til å svekke tilliten til meglernes uavhengighet. Vi vil her vise til Boligtakstutvalgets

Postadresse  
Postboks 8036 Dep  
0030 Oslo

Kontoradresse  
Åkersgt. 59

Telefon  
22 24 90 90  
Org no.  
972 417 793

Forbrukeravdelingen  
Telefaks  
22 24 27 17

Saksbehandler  
Egil Rokhaug  
22 24 24 80

utredning, punkt 6.3.4, hvor det heter:

”Når forbrukerne henvender seg til eiendomsmegler og ber om bistand til salg av bolig, vil det normalt være megleren som tar hånd om de fleste praktiske gjøremål, herunder bestilling av takstmann. Dette medfører at størstedelen av takstmennenes oppdragsmengde kommer via eiendomsmeglere. Slik skapes også et visst avhengighetsforhold mellom meglere og takstmenn. Dette kan lede til at megleren får en maktposisjon overfor takstmannen og at takstmannen for eksempel kan føle seg presset til å avgi flatterende takster. Videre kan dette begrense forbrukernes valgfrihet og muligens også lede til en uheldig konkurransesituasjon. Det har også gjennom media vært påstått at takstmenn har måttet betale såkalt returprovisjon til megleren for å få tildelt oppdrag. I Danmark, jf. punkt 7.2, har man innført en ordning med at megleren ikke kan ta direkte kontakt med en takstmann (”bygningssakkyndig”), men må gå via et forsikringsselskap for å ordne dette. Bakgrunnen for at man innførte denne ordningen var den kritikk som ble reist mot den nære forbindelsen mellom megler og takstmann. Det var blant annet påvist tilfeller hvor takstmannen hadde latt seg presse til å utferdige takster som gav et for gunstig inntrykk av boligens tilstand. Utvalget har imidlertid ikke inntrykk av at ”pynting” på takster er et generelt problem i Norge, men kan ikke se bort fra at takstmennene i noen tilfeller føler press i denne retning. Det kan også hevdes at det generelt sett er lite heldig at takstmennene i praksis skal være avhengige av eiendomsmeglerens velvilje for å få oppdrag. De dyktigste og mest samvittighetsfulle takstmennene kan da risikere å bli valgt bort. En måte å bedre dette på, er å innføre en ordning lik den i Danmark, hvoretter megleren ikke i noe tilfelle kan bestille takstmann direkte. Enten må da selgeren på egen hånd besørge takstmann, eller et forsikringsselskap må formidle kontakt.”

Departementet er i hovedsak enig i disse betraktningene, og antar at et direkte forbud mot at eiendomsmeglere formidler takseringstjenester vil være avklarende for partene og et godt bidrag til å styrke meglernes uavhengighet og tillit i markedet. Dette gjelder uavhengig av om meglerforetakene mottar returytelser fra takstmennene.

Når det gjelder formidling av lån og kreditter, foreslås det at eiendomsmeglerne fortsatt skal kunne drive med dette. Både kjøper og selger skal imidlertid opplyses om at foretaket evt. mottar inntekter fra långivere for formidling av lån. Det skal heller ikke være mulig for den aktuelle megleren personlig å motta provisjon eller andre fordeler knyttet til kredittformidlingen. Vi antar likevel at slik virksomhet kan være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet og ber Finansdepartementet vurdere ytterligere innskjerping av reglene på dette feltet. Vi har da bl.a. lagt vekt på at det normalt ytes provisjon for slik låneformidling. Dette vil kunne påvirke meglerens rådgivning overfor selgere under budgivning ved at han eller hun kan tenkes å anbefale aksept av bud fra budgiver som megleren har formidlet lån til. Det vil neppe ha særlig betydning for meglerens opptreden at provisjonen går til foretaket og ikke megleren personlig, idet det normalt vil være et betydelig interessefelleskap mellom foretaket og den enkelte megler.

Departementet mener for øvrig på generelt grunnlag at bankvirksomhet og eiendomsmegling bør holdes mest mulig fra hverandre, også når det gjelder ikke-konsesjonspliktig låneformidling. Slik vi ser det, gir dette best sikkerhet for at megleren har fokus på partenes interesser i handelen.

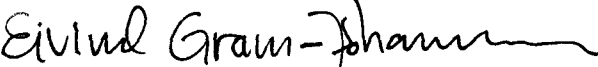
Etter det vi forstår, foregår formidling av eierskifteforsikringer i dag uten at det er vanlig å betale provisjon for dette. Departementet mener likevel at forbrukerhensyn

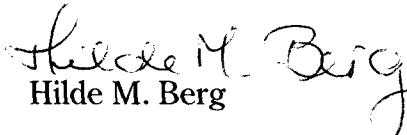
tilsier at meglerforetakene ikke bør drive slik virksomhet. Kjøp av eierskifteforsikringer utgjør en betydelig økonomisk belastning for boligselgeren, og det er av stor betydning at den rådgivning som gis på dette feltet er mest mulig objektiv. Det kan ikke utelukkes at meglere som formidler slike forsikringer i fremtiden vil gjøre dette mot en viss provisjon eller motta andre fordeler fra forsikringsselskapene. Dette medfører åpenbart en fare for at megleren ikke gir en balansert og uhildet orientering om ulike tilbud, samt om behovet for kjøp av slike produkter.

Til punkt 17 om plikt til å skrive regning mv. vil departementet bemerke at det bør vurderes om ikke selgeren bør gis rett til å få utlevert (kopi av) kvitteringer for direkte utlegg som megleren krever refundert.

For øvrig er departementet i det alt overveiende enig i forslaget til forskrifter og har ikke ytterligere merknader til saken.

Med hilsen

  
Eivind Gram-Johannessen (e.f.)

  
Hilde M. Berg