

Det kgl. Finansdepartement
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO

Deres ref.
07/2088 FM MHe

Vår ref.
Sak nr: 07/1557-2
Saksbehandler: Janne Kaasin
Dir.tlf: 45 49 00 41

Dato:
31.08.2007

Forbrukerombudets høringsuttalelse

Det visers til høringsbrev av 25.06.07 med svarfrist 01.09.07, vedrørende ny forskrift om eiendomsmegling og overgangsregler for ny lov om eiendomsmegling.

Jeg vil benytte anledning til å si at jeg er godt fornøyd med den nye loven om eiendomsmegling. Jeg mener loven representerer en styrking av forbrukernes rettigheter og interesser på flere viktige områder.

Forbrukerombudet fører som kjent tilsyn med at de næringsdrivendes markedsføring er i samsvar med markedsføringsloven og i forhold til mitt arbeid er lovens § 6-7 om oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt svært sentral. Jeg ser at det ikke er foreslått forskriftsregulering av reglene i denne bestemmelsen og vil kort informere om mitt arbeid på dette feltet.

Jeg har i samarbeid med representanter for eiendomsmeglerbransjen utviklet en "Bransjenorm for markedsføring av boliger" som bygger på mange av de samme prinsippene som § 6-7 i ny eiendomsmeglingslov. Per i dag arbeides det med nye regler for markedsføring av boligens areal. Arbeidet ventes ferdigstilt i den nærmeste fremtid og de nye bestemmelsen vil bli tatt inn i Bransjenormen. Jeg vil i samarbeid med eiendomsmeglerbransjen gå gjennom Bransjenormen på bakgrunn av de lovendringene som er gjort, for å sikre at den er i overensstemmelse med de nye lovbestemmelsene.

Jeg synes også det er meget positivt at det nå stilles krav til meglernes formelle kvalifikasjoner. Dette vil etter mitt syn bidra til å styrke både faget og, ikke minst, eiendomsmeglernes anseelse og tillit blant folk flest.

Forbrukerombudet har følgende merknader:

Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift § 5-2 Foretakets adgang til å drive kredittformidling

Jeg er uenig i forslaget om at meglerforetakene fortsatt skal kunne drive kredittformidling mot vederlag. Jeg mener dette er egnet til å svekke meglernes uavhengighet og bidra til å svekke bransjens anseelse.

Eiendomsmeglere bør ikke ha andre interesser i tilknytning til oppdraget enn de som gjelder partene i eiendomshandelen. Bruk av megler bygger på tillit, og det er avgjørende for tilliten til megleren at han ikke har annen egeninteresse i handelen enn krav på vederlag for sitt arbeid. Har megleren andre interesser i oppdraget, vil det lett kunne oppstå interessekonflikter mellom selgers forventning om lojalitet, kjøpers forventning om nøytralitet og den eller de øvrige interessene megleren forfølger.

Jeg viser til begrunnelsen til Eiedomsmeglingslovsutvalgets flertall, som også var mot at eiendomsmeglingsforetakene skulle ha adgang til å drive kredittformidling. Flertallet argumenterte blant annet med at låneformidling er en tjeneste som i all hovedsak finner sted før handelen er kommet i stand og at megleren i de fleste tilfeller kun får vederlag fra finansinstitusjonen dersom lånet aktualiseres. Dette vil kunne påvirke meglerens rådgivning overfor selgere, ved at vedkommende kan tenkes å anbefale aksept av bud fra en budgiver som megleren har formidlet lån til. Selv om eksempelet kanskje ikke er utpreget praktisk, vil det faktum at det kan stilles spørsmål ved om det skjer, kunne være nok til å svekke tilliten til megleren.

Plikten for foretakene til skriftlig å gjøre selger og potensielle kjøpere oppmerksom på at foretaket mottar inntekter fra långivere for formidling av lån, reduserer etter mitt syn ikke de uheldige sidene ved en slik praksis. Det er heller ikke tilstrekkelig at ansatte eller andre personer med tilknytning til foretaket ikke kan mota godtgjørelser knyttet til kredittformidlingen. Jeg frykter at de ansatte i foretakene kan komme til å nyte godt av disse midlene, om ikke direkte, så indirekte ved bonusutbetalinger og andre ytelser, og føler meg ikke sikker på at foretakene selv vil klare å håndheve dette på en god nok måte.

§ 6-2 Innsyn i budjournal

Jeg støtter forslaget om at kjøper og selger automatisk skal få en kopi av budjournalen. Det er viktig å sikre at forbrukerne har tillit til at budgivningen går riktig for seg, og jeg mener at forslaget gir forbrukerne en verdifull mulighet til å undersøke dette. I tillegg vil en slik ordning virke preventivt i forhold til falske bud og liknende.

Jeg har merket meg at enkelte aktører er kritiske til bestemmelsen ut fra hensynet til personvernet. Jeg tror imidlertid at hensynet til personvernet kun i unntakstilfeller vil kunne være problematisk, i og med at personopplysningene kun når ut til en begrenset krets. Jeg mener derfor at hensynet til at forbrukerne har tillit til salgsprosessen må veie tyngre, og at kopi av budjournalen bør utleveres slik departementet foreslår.

§ 7-1 Oppdragstakers plikt til å gi tilbud basert på timepris

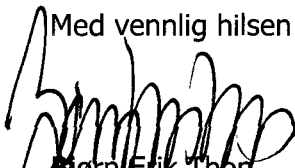
Jeg støtter forslaget om at oppdragstaker skal gi oppdragsgiver et tilbud basert på timepris. Jeg synes også det er positivt at megler skal gi overslag over totalt anslått tidsbruk, herunder en spesifisering av de ulike arbeidsoppgavene i oppdraget. En plikt til å gi tilbud basert på timepris vil fremme forbrukernes prisbevissthet og gjøre det enklere for forbrukerne å sammenligne tilbud fra ulike meglere.

§ 7-2 Oppdragstakers plikt til å skrive regning

Jeg støtter forslaget om at oppdragstaker plikter å skrive regning etter at oppdraget er utført. Tiltaket vil, som plikten til å gi tilbud basert på timepris, være egnet til å øke forbrukernes prisbevissthet, samtidig som det vil synliggjøre hvilket arbeid som reelt sett er utført.

Jeg er enig i at dersom selger har valg fast pris eller provisjon som vederlagsform, behøver det ikke fremgå av regningen hva prisen ville blitt med timepris. Prisen ved timepris vil i alle tilfeller kunne regnes ut av forbrukeren selv, basert på opplysningene i tilbudet.

Med vennlig hilsen



Bjørn Erik Thon
forbrukerombud