

02 FEB 2009



KREDITTILSYNET

The Financial Supervisory Authority of Norway

JUSTISDEPARTEMENTET	
02 FEB 2009	
SAKS NR.:	200807603
AND/KOMPLISER:	LOV/EP/PSW
DOK. NR.:	39
ARKIVKODE:	

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Sendes også per e-post til:
per.sigvald.wang@jd.dep.no

Saksbehandler: Anders Hole
Dir. tlf.: 22 93 98 10
Vår referanse: 08/14125
Deres referanse: 200807603 EP PSW/bj
Arkivkode: 372.1
Dato: 28.01.2009

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL DIREKTIV OM FORBRUKERRETTIGHETER

Kredittilsynet er i høringsbrev av 27. november invitert til å komme med merknader til forslag til nytt direktiv om forbrukerrettigheter.

Finansielle tjenester

Etter forslaget er "finansielle tjenester" omfattet av direktivets regulering, men kun dersom avtaler inngås utenfor fast forretningssted. Angrefristloven, som gjennomfører direktiv 2002/65/EF, inneholder bl.a regler om angrefrist og opplysningsplikt mv. for salg av finansielle tjenester utenfor fast forretningssted. Kredittilsynet kan ikke se at forslaget til nytt direktiv om forbrukerrettigheter foranlediger særskilte merknader i denne sammenheng.

Eiendomsmeglingsområdet

Direktivforslaget berører eiendomsmeglingsvirksomhet i to relasjoner. Eiendomsmegleren opptrer som formidler og mellommann i forbindelse med kjøps- og leieavtale mellom næringsdrivende og forbrukerkjøper om fast eiendom. Videre inngår eiendomsmegleren avtale med forbruker om eiendomsmeglingstjenester.

Eiendomsmeglingsvirksomhet reguleres av lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) og forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling.

Avtaler om rettigheter i fast eiendom

Det fremgår av definisjonsbestemmelsen i artikkel 2 nr. 12) at rettigheter i fast eiendom faller innenfor begrepet "produkt" (dansk oversettelse) i forslaget. Kredittilsynet legger derfor til grunn at avtaler om salg av fast eiendom mellom næringsdrivende selger og forbrukerkjøper faller innenfor deler av direktivforslagets anvendelsesområde. For avtaler om utleie av fast eiendom mellom næringsdrivende utleier og forbrukerleietager får - etter det vi kan se - hele direktivet anvendelse. Videre følger det etter Kredittilsynets vurdering av direktivforslagets artikkel 2 nr. 2) at eiendomsmegleren identifiseres med selger/utleier i relasjon til direktivets anvendelsesområde.

Etter Kredittilsynets vurdering er direktivforslaget likevel uklart når det gjelder flere problemstillinger knyttet til bruken av mellommann. I forslaget er "mellemmand", jf. artikkel 2

KREDITTILSYNET side 1 av 3

nr. 19 (dansk oversettelse), definert som en næringsdrivende som inngår avtale i forbrukerens navn eller på denne vegne. Det mest praktiske i denne forbindelse er at eiendomsmegleren opptrer på den næringsdrivende vegne ved markedsføring, salgsforhandlingene, ved avtaleinngåelsen (håndtering av bud og aksept) og i forbindelse med opprettelse av kjøpekontrakt. Eiendomsmeglingsloven § 6-6 forutsetter riktignok at eiendomsmegleren ved fullmakt kan opptre på den næringsdrivendes vegne og slutte bindende avtale med kjøper på dennes vegne, men det normale er at eiendomsmegleren kun har en formidlerrolle uten fullmakt til å binde partene.

Hvorvidt eiendomsmegleren er *mellommann* etter direktivforslaget har for det første betydning for hvorvidt forslaget artikkel 7 om mellommannens opplysningsplikt får anvendelse for eiendomsmeglere. Opplysningsplikten innebærer i så fall at megleren før avtaleinngåelsen skal opplyse forbrukeren hvorvidt megleren opptrer på vegne av en annen forbruker og at avtalen dermed faller utenfor direktivets anvendelsesområde. I så fall krever dette endring av reglene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 om meglers opplysningsplikt.

Bestemmelsens i artikkel 7 nr. 2 synes å innebære at brudd på ovennevnte opplysningsplikt medfører at mellommannen automatisk trer inn i selgers sted, jf. *"anses for at have indgået aftalen i eget navn."* En slik bestemmelse er prinsipielt umulig å forene med eiendomsmeglerrollen i norsk rett.

På tross av ovennevnte bestemmelse innebærer utsagnet i direktivforslagets fortale punkt 20 en viss usikkerhet knyttet til hvorvidt direktivforslaget åpner for at alle eller noen av bestemmelsene også skal gjelde i forbindelse med avtaler mellom forbrukere der en forbrukerselger lar seg representere av en profesjonell yrkesutøver:

"Forbrukeren bør vite, om han indgår avtale med den erhvervsdrivende eller med en mellommand, som optræder på en anden forbrugers vegne, for i sidstnævnte tilfælde er forbrukeren muligvis (vår understr.) ikke beskyttet i henhold til dette direktiv. Derfor bør mellommanden gjøre oppmærksom på dette forhold og følgende heraf."

Slik Kredittilsynet forstår dette, vil det bare være unntaksvis at direktivet likevel får anvendelse når en forbruker lar seg representere av mellommann. Det bemerkes imidlertid at etter gjeldende lov 21. desember 2000 nr. 105 om opplysningsplikt og angrerett mv. ved fjernsalg og salg utenfor fast utsalgssted (angrerechtsloven) § 1 annet ledd gjelder lovens kapitler om opplysningsplikt også den som i næringsvirksomhet opptrer på vegne av ikke-næringsdrivende selger eller tjenesteyter. I merknadene til bestemmelsen er dette presisert på følgende måte (Ot.prp nr. 36 (1999-2000) punkt 5):

"Bestemmelsen i annet ledd innebærer at bestemmelsene i kapittel 2 og 3 i loven kommer til anvendelse, f.eks. når en privatperson bruker en representant til å stå for hele eller deler av salget, dersom representanten opptre i næringsvirksomhet. Dette gjelder bl.a. når en privat selger engasjerer en megler eller agent eller annen profesjonell fullmektig eller mellommann."

Det er etter Kredittilsynets vurdering sentralt å få klarlagt hvorvidt direktivforslaget viderefører gjeldende rett på dette området, herunder at direktivet får anvendelse for salg og utleie av fast eiendom mellom forbrukere når formidlingen skjer gjennom eiendomsmeglere.

Særlig om angrerett

Etter det Kredittilsynet forstår av direktivforslagets systematikk, gjelder de generelle bestemmelser i kapittel II og kapitlene V – VII for avtaler om salg av fast eiendom. Imidlertid fremgår det av artikkel 20 nr. 1 bokstav a) at bestemmelsene i kapittel III som nærmere regulerer forbrukerinformasjon og angrerett ved fjernsalg og avtaler inngått utenfor fast forretningssted,

ikke gjelder for avtaler om salg av fast eiendom. Ettersom bare *salg* av fast eiendom er unntatt, legger Kredittilsynet til grunn at avtale om *utleie* av fast eiendom mellom næringsdrivende utleier og forbrukerleietager også omfattes av direktivets bestemmelser om angrerett ved fjernsalg og avtaler inngått utenfor fast forretningssted. Kredittilsynet har ikke nærmere vurdert direktivforslaget i lys av angrerettsloven, som synes å gjelde på samme måte, jf. § 1 første ledd, jf. § 2 første ledd bokstav d). Uansett antar Kredittilsynet at ved formidling av leieavtale gjennom eiendomsmegler, vil eiendomsmeglerens kontor anses som fast utsalgssted. Det bemerkes imidlertid at det vil være praktisk at leieavtale også inngås utenfor meglers og utleiers faste kontorsted, for eksempel i forbindelse med visning i boligen som leies ut. Det fremgår av direktivforslaget artikkel 2 nr. 8) b) at også avtaler som er signert på selgers (eller mellommanns) faste kontorsted, men forhandlet frem et annet sted, faller innenfor bestemmelsene om angrerett.

Eiendomsmeglingslovens § 6-7 har detaljerte regler om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt overfor kjøper/leietager. Det skal før handelen slutes gis skriftlig oppgave over nærmere bestemte opplysninger om eiendommen/leieobjektet og de nærmere betingelser for handelen. Eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med opprettelse av kjøpekontrakt følger av § 6-8 som utfylles av alminnelige bestemmelser om god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Kredittilsynet har foreløpig ikke vurdert hvorvidt direktivforslagets kapittel II krever tilpasning i eiendomsmeglingsregelverket på dette området. Kredittilsynet bemerker at de nærmere rettsvirkninger av manglende oppfyllelse av opplysningsplikten overfor kjøper reguleres av avhendingsloven, bustadoppføringsloven og husleieloven. Dette lovverket ligger ikke under Kredittilsynets forvaltningsområde.

Avtale om eiendomsmeglingsoppdrag

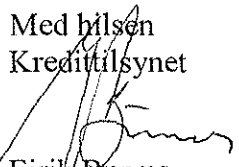
Som nevnt gjelder direktivet etter forslaget avtaler eiendomsmegleren inngår med oppdragsgiver der oppdragsgiver er forbruker. Det bemerkes at forbrukerdefinisjonen i eiendomsmeglingsloven følger av § 1-3 annet punktum og lyder slik: "*Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet*". Kredittilsynet har ikke vurdert om denne definisjonen innebærer noen realitetsforskjell til definisjonen i direktivforslaget, jf. artikkel 2 nr. 1.

Eiendomsmeglingsregelverket har en rekke bestemmelser som regulerer forholdet mellom oppdragstaker og oppdragsgiver som er ufravikelige i forbrukerforhold. Det vises særlig til kravet om skriftlig oppdragsavtale med nærmere regulering av minstekrav i eiendomsmeglingslovens § 6-4 og detaljerte krav til vilkår om meglers vederlag i kapittel 7 med utfyllende forskrifter. Kredittilsynet har foreløpig ikke vurdert direktivforslagets regulering i kapittel II og V i forhold til reguleringen i eiendomsmeglingsregelverket.

Inkassoområdet

I den grad avtale om inkassotjenester (inndriving av forfalte pengekrav) inngås med forbrukere, omfatter direktivet slike tjenesteavtaler. Kredittilsynet kan imidlertid ikke se at reguleringen i forhold til avtaler som inngås utenfor fast forretningssted er praktisk for slik avtaler.

Med hilsen
Kredittilsynet


Eirik Bunæs
avdelingsdirektør


Wilhelm Mohn Grøstad
seksjonssjef

Kopi: Finansdepartementet