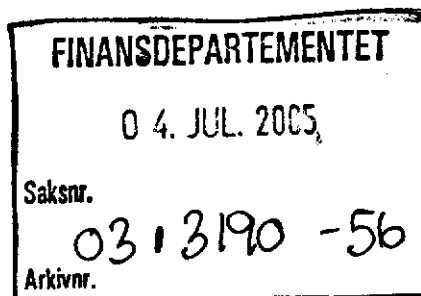


Finansdepartementet
Postboks 8008 - Dep.
0030 OSLO



01.07.2005
Vår ref: 2005/00315 - FJA/RF
Deres ref: 03/3190 FM

Høringsuttalelse – forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Det vises til departementets brev 13.05.2005 der høringsinstansene inviteres til å gi merknader til Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning "Tryggere budgivning – om budgivning gjennom eiendomsmegler".

Bankene har i egenskap av kredittgivere til boligkjøp og annen fast eiendom interesse i at overdragelser i eiendomsmarkedet skjer på en ryddig og ordnet måte. Samtidig må ikke slike overdragelser gjøres mer omstendelige enn strengt nødvendig. Selger av fast eiendom må f.eks. ha stor grad av frihet til å vurdere på hvilken måte hun ønsker at salgssummen skal fastsettes, enten dette skjer gjennom budgivning eller en lukket budrunde. Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) mener utvalgets flertall har en balansert vurdering av de spørsmål som utvalget har drøftet på bakgrunn av sitt mandat og gir sin tilslutning til flertallet i utvalget sine konklusjoner.

Eiendomsmeglingsutvalget har i delutredningen bl.a. vurdert:

- om det er grunn til å foreslå innføring av regler som innebærer at avtaleslutningen ved overdragelse av fast eiendom ved hjelp av eiendomsmegler ikke lenger skal skje med utgangspunkt i et auksjonsprinsipp (budrunder),
- om det skal være angrerett ved kjøp av fast eiendom gjennom eiendomsmegler,
- hvorvidt avtalebindingen ved kjøp av fast eiendom først skal inntreffe ved kontraktsunderskrift,
- om det er grunn til å endre reglene om innsyn i budgivningen for å sikre gjennomsluttligheten i budrunden, og
- om det er behov for å innføre bestemmelser for å redusere eller styre tempoet i budgivningen.

Med unntak av det siste strekpunktet foreslår utvalget at dagens praksis videreføres. FNH er enig i dette. Det er vårt generelle inntrykk at eiendomsoverdragelser ved bruk av eiendomsmegler på disse områdene fungerer tilfredsstillende, og vi ser i likhet med et samlet utvalg, ingen behov for endringer. Vi vil spesielt advare mot at det innføres en angrefrist ved kjøp av fast eiendom, eller at det innføres bestemmelser om at avtale om eiendomskjøp først er bindende ved kontraktsinngåelse. Et bærende prinsipp må etter vårt syn være at en avtale er en avtale – også når den er inngått muntlig.

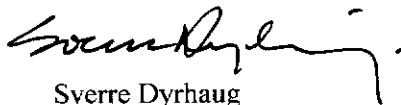
Når det gjelder siste strekpunkt mener utvalget det bør vurderes tiltak som kan bidra til redusert tempo i budgivning. Utvalget er imidlertid delt i hvordan en slik bestemmelse bør utformes. Den vesentligste forskjellen er at utvalgets mindretall foreslår en bestemmelse der megler i

forbrukerforhold ikke skal formidle bud med kortere akseptfrister enn to timer regnet fra det tidspunkt budet kom inn til megler. Flertallet foreslår en mer skjønnsmessig bestemmelse som skal synliggjøre eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med budgivning. Det skal altså tilligge eiendomsmegleren å sørge for at alle parter får tilstrekkelig tid til å områ seg.

FNH deler utvalgets syn i at korte akseptfrister kan ha uheldige konsekvenser. Vi går imidlertid i mot mindretallets forslag om at det bør innføres absolutte tidsfrister. Etter vårt syn bør ikke regelverket stenge for en dynamikk i budrundene. Vi kan f.eks. ikke se at totimersfrister er hensiktsmessig når budrunden kommer inn i sluttfasen. Som flertallet viser til i utredningen vil begge parter også kunne ha interesse av at budrundene ikke drar ut i tid. FNH viser for øvrig til flertallets begrunnelser, som vi i all hovedsak gir vår støtte til, for ikke å innføre en minste akseptfrist slik mindretallet foreslår.

FNH støtter på denne bakgrunn flertallets forslag til bestemmelser for å redusere tempoet i budgivningen, der en legger en mer skjønnsmessig bestemmelse til grunn.

Med vennlig hilsen
Finansnæringens Hovedorganisasjon
Finans og juridisk avdeling



Sverre Dyrhaug
Direktør



Rune Fjærtøft
Rune Fjærtøft
Konsulent