

**KREDITILSYNET**  
The Financial Supervisory Authority of Norway

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep.  
0030 OSLO

Saksbehandler: Anne-Kari Tuv  
Dir. tlf:  
Vår referanse: 05/4230  
Deres referanse:  
Dato: 29.06.2005

## HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I FORSKRIFT OM EIENDOMSMEGLING

Det vises til Finansdepartementets brev av 13. mai 2005 med delutredningen "Tryggere budgivning - om budgivning gjennom eiendomsmegler" med forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling.

Kredittilsynet har følgende merknader til delutredningen.

### 1. Vurdering av tempoet ved budgivningen

#### 1.1 Generelt

Kredittilsynet deler utvalgets oppfatning om at bruk av korte akseptfrister antagelig utgjør et mindre samfunnsmessig problem. Imidlertid er Kredittilsynet, i likhet med utvalget, enig i at det, i den utstrekning høyt tempo i salgsprosessen er et problem, er formålstjenelig å iverksette tiltak som kan bidra til å dempe tempoet ved budgivningen noe.

#### 1.2 Bud som legges inn tidlig i salgsprosessen

Kredittilsynet slutter seg til utvalgets vurderinger om at det ikke er grunn til å forby bud som legges inn tidlig i salgsprosessen, og legger betydelig vekt på de utilsiktede konsekvenser et slikt lovforbud kan medføre, ved at budprosessen styres utenfor eiendomsmeglerens kontroll. Dessuten er det Kredittilsynet inntrykk at bud som legges inn tidlig i salgsprosessen ikke er et stort problem.

#### 1.3 Mindretallets forslaget - meglerens plikt til i forbrukerforhold å ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer

Kredittilsynet støtter utvalgets flertall, om ikke å foreslå en forskriftsbestemt minstefrist for hvor kort tid et bud skal være bindende, slik mindretallet har foreslått i sitt lovforslag femte ledd i.f., se ovenfor i pkt. 1.2.

Kredittilsynet mener det er tvilsomt at bruken av svært korte akseptfrister er så utbredt at det er behov for en generell bestemmelse om minste akseptfrist. Problemet synes som nevnt å være av begrenset omfang. Forslaget til mindretallet tar, som flertallet fremhever, ikke hensyn til at forholdene varierer fra område til område og med konjunktorene.

KREDITILSYNET side 1 av 4

Kredittilsynet har klart inntrykk av at bruken av korte akseptfrister i praksis blir redusert ved at eiendomsmeglerne selv søker å påvirke budgiverne til å sette lengre frister. Enkelte meglere velger også å avvise bud med korte frister. Langt på vei er slike tiltak fra megleren side regulert i emgll. § 3-1, som blant annet pålegger eiendomsmegleren en omsorgsplikt for begge parter. I tråd med lovutvalgets flertall, er Kredittilsynet av den oppfatning at en skjønnsmessig regel om å fraråde bud med korte akseptfrister, langt på vei vil avhjelpe bruken av korte akseptfrister. Samtidig vil en slik regel ivareta behovet for fleksibilitet.

Kredittilsynet vil særlig fremheve det betenkelige ved å *avskjære eiendomsmegleren fra å utøve sin grunnleggende rolle som formidler av bud*. Etter Kredittilsynets oppfatning innebærer den foreslåtte bestemmelsen et brudd med prinsippet om at megleren skal være en formidler mellom kjøper og selger i eiendomshandelen, jf. emgll. § 1-1. Ved å være lovmessig forhindret fra å formidle et bud til selger med kortere akseptfrister enn to timer, blir megleren mer direkte innblandet i avtaleinngåelsen. Dette vil kunne påvirke tillitsforholdet mellom megler og selger. Den foreslåtte bestemmelsen om minste akseptfrist vil kunne innbære at selger ikke får kjennskap til et innkommet bud. I sin ytterste konsekvens kan selger oppleve at det senere i budprosessen ikke kommer inn nytt bud, noe som vil kunne medføre at selgeren blir påført tap.

I tillegg til å avskjære eiendomsmegleren fra å utøve sin grunnleggende rolle som formidler av bud, er det Kredittilsynets oppfatning at en bestemmelse om minste akseptfrist generelt kan få uforutsigbare og utilsiktede konsekvenser. Kredittilsynet vil i denne forbindelse spesielt peke på følgende svakheter ved forslaget om en regel om minste akseptfrist:

- Selv om de fleste budgivere nok lojalt vil innrette seg etter en regel om minste akseptfrist, vil en slik regel kunne medføre at selger og budgiver velger å gjennomføre handelen uten meglers medvirkning, ved at budgiveren tar direkte kontakt med selgeren. Budgiveren kan gjøre dette for å komme de øvrige interessentene i forkjøpet, eller fordi han eller hun av andre grunner har ønske om en rask avklaring. Dersom handelen gjennomføres uten meglers medvirkning, kan det ikke utelukkes at enkelte selgere vil si opp oppdraget for derved å unngå å måtte betale full meglerprovisjon.
- Som utvalgets flertall har påpekt, vil en forskriftbestemmelse om minste akseptfrist lett kunne bli oppfattet som en "normalfrist", og på den måten virke mot sin hensikt, ved at akseptfrister generelt kan bli satt til to timer. Særlig i startfasen av budrundene vil det ikke sjelden være utilstrekkelig med en akseptfrist på to timer. Eksempelvis kan det ha meldt seg tjue interessenter til et objekt. Etter Kredittilsynets oppfatning vil en akseptfrist på to timer i en slik situasjon kunne hindre megleren i å kunne sørge for en "forsvarlig avvikling av budgivningsprosessen". Det vises i denne sammenheng til "Forbrukerinformasjon om budgivning", utarbeidet i samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, og Eiendomsmeglerforetakets Forening. Av denne informasjonen fremgår det blant annet at "første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist". Forslaget fra mindretallet om at megleren i forbrukerforhold ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer, kan således bidra til å motvirke en oppfordring fra megler om lengre budfrister. I de områder der det normalt opereres med relativt lange akseptfrister, kan det etter Kredittilsynets vurdering være fare for at en bestemmelse om minste akseptfrist bidrar til at tempoet i budgivningen øker.
- Etter mindretallets forslag skal tidsfristen løpe "fra det tidspunkt budet kom inn til megler". Dette innebærer at megleren, i tillegg til den plikten han blant annet har til å kontrollere budets innhold, særskilt må ta stilling til om budet har den tilstrekkelige to-timers akseptfristen fra det tidspunktet budet "kom inn til megler". Dette vil utvilsomt medføre

ekstra kontrollarbeide for megleren i en ofte allerede svært hektisk fase. I tillegg til at megleren kan motta flere bud på samme objekt, har megleren ofte flere oppdrag hvor det foregår budrunder samtidig. Typisk er dette tilfelle første arbeidsdag etter avholdte visninger i helgen. I en slik situasjon vil en bestemmelse om minste akseptfrist kunne resultere i at megleren gjør feil, for eksempel ved at han eller hun viderefremidler bud med for kort akseptfrist. Videre er det etter Kredittilsynets syn uklart hva som er ment å ligge i ”kom inn til megler” sammenlignet med for eksempel det avtalerettslige begrepet ”kommet til kunnskap”. Dette må i så fall avklares.

- Kredittilsynet antar at, i den grad det er et problem med korte akseptfrister, er dette størst i sluttfasen av en budgivningsprosess, mens det som nevnt normalt er ønskelig med betydelig lengre frister enn to timer i startfasen av prosessen. Som flertallet uttaler, bør eiendomsmegleren ha muligheten til å tilpasse tempoet i budgivningen til de konkrete omstendighetene i den enkelte eiendomshandel, og til de ulike stadiene i budgivningsprosessen. Som illustrasjon kan nevnes en typisk sluttfase i budprosessen, hvor det for eksempel bare er to interessenter som byr mot hverandre ved å forhøye sine tidligere inngitte bud. Budforhøyelsene skjer i slike tilfeller ofte med relativt små beløp. Hver slik forhøyelse er rettslig sett et nytt bud, og det er ikke uvanlig at slike forhøyelser skjer i flere runder før den ene får tilslaget. Hvis hver forhøyelse ikke skal kunne ha en kortere akseptfrist enn to timer, vil dette kunne medføre en unødvendig forlengelse av prosessen.
- Når megleren formidler en forhøyelse fra budgiver A til den konkurrerende budgiver B, vil B i mange tilfeller ikke ha behov for eller ønske om en to-timers betenkningstid. Budgiver B vil kunne returnere med et nytt bud relativt fort. Selgeren har også rett til å akseptere budet fra A når som helst innenfor akseptfristen, noe som vil kunne påvirke B til raskt - lenge før to-timers fristen går ut - å legge inn et høyere bud. På denne bakgrunn er det ikke gitt at tempoet i sluttfasen av budrundene blir avdempet nevneverdig med den foreslåtte bestemmelsen.
- Som flertallet har fremhevet, vil en to-timers regel også kunne medføre mindre fleksibilitet for budgiveren, som vil kunne være interessert i flere objekter som er lagt ut for salg, og dermed ha behov for avklaring på et bestemt tidspunkt.
- Enkelte aktører i eiendomsmarkedet gir uttrykk for at gjeldende budgivningsregler er vanskelige å forstå. Kredittilsynet mener forslaget om en absolutt to-timers regel kan skape ytterligere uklarheter rundt budgivningen.

#### ***1.4 Øvrige kommentarer til flertallet og mindretallets forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling***

Kredittilsynet slutter seg til flertallets vurdering av at flertallets forslag i tilstrekkelig grad synliggjør eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med budgivningen, samt at det gir eiendomsmegleren bedre muligheter til å påvirke budprosessen.

Mindretallets forslag til forskriftsbestemmelse vil etter Kredittilsynets oppfatning innebære en unødvendig detaljregulering, som i tillegg kan oppfattes slik at den uttømmende regulerer meglers plikter ved budgivningen.

Kredittilsynet vil i tillegg særskilt kommentere bestemmelsen i fjerde ledd i mindretallets forslag. Etter Kredittilsynets vurdering kan ordlyden oppfattes som om det er opp til oppdragsgiveren hvorvidt megleren skal opplyse andre budgivere og interessenter om ”forbehold og lignende”. Dette kan neppe være meningen.

Kredittilsynet er videre av den oppfatning at mindretallets forslag om minste akseptfrist bør utredes nærmere når det gjelder de privatrettslige konsekvenser (avtalerettlige ugyldighetsregler erstatningsrettslige konsekvenser mv.), for det tilfellet at megleren ikke har overholdt plikten til ikke å videreformidle bud med kortere akseptfrist enn to timer. Det må i så fall avklares om dette skal være til hinder for at avtaler inngås på grunnlag av dette budet, og om meglers skal ha erstatningsansvar overfor andre interessenter m.v.

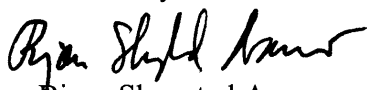
## 2. Utvalgets øvrige vurderinger

Når det gjelder utvalgets vurdering av om det er grunn til å foreslå tiltak for å hindre bruken av auksjonsmodellen i avtaleslutningen, og om innføring av angrerett for kjøper av fast eiendom, slutter Kredittilsynet seg til utvalgets konklusjon om ikke foreslå endringer i gjeldende rett, jfr. utredningens pkt. 3.2.

Videre støtter Kredittilsynet utvalgets vurdering om at forskriftsbestemmelsen om innsyn i budjournalen, som trådte i kraft 1. juni 2004, i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til å sikre gjennomsiktighet i budrundene og tiltroen til at innkomne bud er reelle, jfr. utredningens pkt. 3.3.

Som anmodet i Deres brev er høringssvaret også sendt på e-post til [postmottak@finans.dep.no](mailto:postmottak@finans.dep.no).

Med hilsen  
Kredittilsynet

  
Bjørn Skogstad Aamo  
kredittilsynsdirektør

  
Erik Bunæs  
avdelingsdirektør