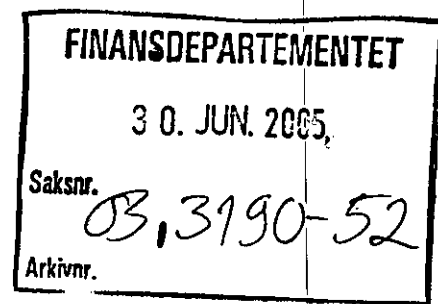


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 OSLO



Oslo, 28. juni 2005

***"Tryggere budgivning" - forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling -
høringsuttalelse***

Vi viser til Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning "Tryggere budgivning" som Finansdepartementet sendte på høring 13.05, med høringsfrist 01.08.05.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF) er enig i det utvalget konstaterer, nemlig at problemet med korte akseptfrister ikke er så omfattende som spesielt enkelte mediaoppslag kan gi inntrykk av. Våre medlemsforetak forteller at det sjelden forekommer klagesaker pga korte frister hos dem. Derimot mottar man til tider enkelte klager fra personer som ikke har "vunnet" budrunden. Utgangspunktet for klagen har en naturlig årsak i en skuffelse over å ikke få sitt bud akseptert.

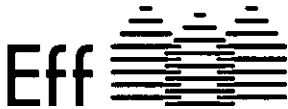
Slik EFF ser det er forslaget fra flertallet i komiteen en fornuftig og hensiktsmessig klargjøring av eiendomsmeglerens rolle i forbindelse med budgivning, og en presisering av den omsorgsplikt eiendomsmegleren har. EFF er enig i at det er viktig at eiendomsmegleren som profesjonell mellommann styrer budprosessen for de involverte parter. EFF er også enig i utvalgets vurdering at auksjonsprinsippet bør videreføres, og at partene bør ha anledning til avtale hvordan det er mest hensiktsmessig å gjennomføre budprosessen.

EFF er også enig i utvalgets vurdering at bindende avtaler fortsatt kan inngås muntlig, og at det ikke er behov for å endre någjeldende rett på dette området.

EFF er enig i at reglene om innsyn i budrunden som trådte i kraft 1. juni 2004 har fungert etter hensikten, og at disse bør videreføres slik de er i dag.

EFF kan ikke se hensiktsmessigheten i å lage en regel som sier at bud ikke kan inngås før eller under visningen. Det vil dersom flertallets innstilling til nye regler blir vedtatt, være opp til eiendomsmegler å sørge for at budgivningen skjer på en betryggende måte.

Men det er viktig å huske at reglene også skal fungere i et labert marked. Det kan for eksempel ikke slik EFF ser det, være nødvendig å forby en interessent å legge inn et bud før en avtalt visning på en eiendom som har vært ute i markedet i lengre tid. Dessuten vil det, slik EFF oppfatter mindretallets innstilling, bare være eiendomsmegler som ikke har anledning til å formidle bud med ulovlig korte frister. Det er ikke vanskelig å tenke seg at enkelte budgivere da vil velge å gi bud med korte frister direkte til selger i et forsøk på å kuppe budrunden.



Hvordan skal da eiendomsmegler forholde seg til et bud han er kjent med og som selger velger å forholde seg, men eiendomsmegleren ikke har anledning til verken å opplyse om eller håndtere.

EFF vil sterkt advare mot at man innfører regler som kan skape slike "utenom-megler" budrunder direkte mellom selger og budgivere. Det er absolutt mest betryggende for alle parter at budgivningen skjer gjennom eiendomsmegler som har et regelverk å forholde seg til å sin budhåndtering, noe som i langt mindre grad vil gjelde for selger.

EFF har forståelse for at korte akseptfrister kan oppleves som et problem for enkelte. Men EFF ønsker å påpeke at mye av ubehaget skyldes spenningen som oppstår i forbindelse med kjøp av en eiendom man ønsker seg. Det at boliger i Norge selges etter auksjonsprinsippet bidrar til denne ubehagsfølelsen.

EFF mener det absolutt er eiendomsmeglerens oppgave å sørge for så langt det er mulig at partene i budgivningsprosessen får anledning til å områ seg før endelig beslutning tas, dette følger av eiendomsmeglerens omsorgsplikt. EFF støtter derfor forslaget fra flertallet i komiteen som foreslår at meglere skal ha en særskilt plikt til å fraråde bud med så korte frister at forsvarlig avvikling av budgivningen ikke kan gjennomføres.

Derimot er EFF meget skeptisk til mindretallets forslag om å innføre en minimumsfrist på to timer. I svært mange tilfeller vil to timer være en for kort frist, det vanlige i dag er at eiendomsmegler anbefaler at det første bud som legges inn skal ha en akseptfrist på minimum 24 timer. EFF er redd for at innføring av totimersfrist kan bli normalordningen, og at bestemmelsene vil virke stikk i strid med hensikten. EFF er også svært kritisk til at budgivningsprosessen skal detaljreguleres på den måten mindretallet foreslår. Selv om forslaget er meget detaljert er det neppe uttømmende.

Konklusjon: EFF støtter flertallets forslag til nye forskrifter om budgivning

Med vennlig hilsen
Eiendomsmeglerforetakenes Forening

Johannes Vold
Styreleder

Hanne K. Railo
Daglig leder