

Det Kongelige Finansdepartement
postmottak@finans.dep.no

Deres ref.
03/3190 FM AnL

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr: 05/1281
Saksbehandler
Ingrid Sandvei

Date
25.07.2005

Høring – Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning ”Tryggere budgivning – om budgivning gjennom eiendomsmegler” – forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Jeg viser til departementets høringsbrev av 13.05.05.

Jeg er enig i at hjemmelen i eiendomsmeglingsloven til å forskriftsregulere budgivningen bør benyttes. Både for selger, som skal foreta en stor økonomisk transaksjon, og for kjøper, som står overfor en betydelig investering, er det viktig at budprosessen foregår på en trygg og oversiktlig måte. Jeg har lenge vært opptatt av at avtaleinngåelsesprosessen ved kjøp og salg av eiendom har en rekke svakheter, og ser på tempoet i budgivningen som et av de største problemene. Jeg er derfor positiv til at det gis en forskriftsregulering av meglers plikter i budgivningsprosessen for avhjelpe problemet med for korte akseptfrister.

Minstetid for akseptfristens lengde

Jeg er enig med utvalgets mindretall i at målet om å redusere tempoet i budrundene best vil kunne oppnås ved at det ved siden av en skjønsmessig regel om meglers plikter i budgivningsprosessen, oppstilles en absolutt regel om akseptfristens lengde. I tillegg til en generell to-timersfrist, mener jeg det bør inntas en regel om at første innkomne bud i forbrukerforhold kun skal formidles hvis det har en akseptfrist på minst 24 timer, som tidligst løper fra siste annonserte visning, og at megler ikke skal formidle senere bud med akseptfrist som løper ut før 24-timersfristen for første bud.

To timers generell minstefrist

Jeg tiltrer i hovedsak mindretallets argumenter når det gjelder forslaget om at eiendomsmegler i forbrukerforhold ikke skal kunne formidle bud med en akseptfrist på mindre enn to timer. En to timers akseptfrist vil etter mitt syn jevnt over være fordelaktig både for selger og budgivere, som vil få lengre tid til å områ seg og unngå å ta forhastede beslutninger. At budrundene i et slikt tilfelle vil kunne ta noe lengre tid enn før, ser jeg ikke på som noen åpenbar ulempe, ettersom de færreste budgivere har et

reelt behov for svært rask avklaring. Selger har på sin side muligheten til å avslå eller akseptere et bud raskt, og vil for øvrig sjelden være i en situasjon hvor en dag eller to ekstra med budrunder er av avgjørende betydning.

Slik jeg ser det, vil en to timers minste akseptfrist være fordelaktig også for eiendomsmegler. Korte akseptfrister kan, som utvalget påpeker, føre til at eiendomsmegler avskjæres fra å utføre sine eiendomsfaglige oppgaver. En to timers minste akseptfrist vil blant annet kunne gi eiendomsmegleren bedre tid og muligheter til å kontakte konkurrerende budgivere, sjekke budgiverens finansiering og innføre budet i budjournal, og det vil i mindre grad kunne oppstå konflikter mellom noen av partene i ettertid. En slik regel vil etter mitt syn også styrke troverdigheten til at eiendomsomsetning gjennom megler foregår på en ryddig og betryggende måte.

Jeg anser det lite sannsynlig at det blir vanlig at budgivere tar direkte kontakt med selger dersom de ikke får formidlet sitt bud via megler. Dersom slike tilfeller skulle oppstå, vil selger, slik mindretallet påpeker, etter all sannsynlighet ta kontakt med megler for å få en vurdering av budet, og situasjonen vil da ikke skille seg nevneverdig fra den selger hadde vært i dersom budet hadde kommet via megler. En slik direkte kontakt mellom budgiver og selger vil først og fremst være en ulempe for øvrige interessenter, som ikke nødvendigvis vil bli informert om det inkomne bud. Slik jeg ser det, vil dette imidlertid også kunne være situasjonen hvis megler *kan* formidle bud med kort frist, ettersom dette gir megler kort tid til å få informert øvrige interessenter.

Jeg ser det videre som lite trolig at en budgiver velger å trekke seg fra budgivningen dersom vedkommende får beskjed av megler om at budet har for kort frist og ikke kan formidles. At det vil oppstå konflikter i ettertid fordi eiendommen blir solgt for en lavere pris enn hva det avviste budet gikk ut på, slik flertallet fremhever, anser jeg derfor som en lite realistisk konsekvens.

24 timers minstefrist for første inkomne bud

Ved siden av en generell to-timersfrist, mener jeg prinsippet i "Forbrukerinformasjon om budgivning" om en 24 timers minstefrist for første inkomne bud bør inntas i forskriften. Bestemmelsen i retningslinjene lyder: "*Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud*".

Etter mitt syn er den lange minstefristen for første inkomne bud av enda større betydning enn en senere to-timersfrist, og det vil være svært uheldig dersom innføring av en to-timersfrist fører til at dette blir "normalfristen" også helt i starten av en budrunde. Det er særlig i startfasen av en budprosess at alle parter har behov for å områ seg, og en 24-timers frist gir den nødvendige mulighet for interessenter til å undersøke boligen, og for selger til å få flere inn i budprosessen. Ved å oppstille en spesiell 24-timersfrist ved siden av den generelle to-timersfristen i forskriften, vil man i større grad kunne oppleve at 24-timersfristen faktisk blir gjennomført i praksis, og regelverket vil også bli mer oversiktelig.

Regelen bør etter mitt syn gå ut på at første innkomne bud kun skal formidles hvis det har en akseptfrist på minst 24 timer, som tidligst løper fra siste annonserte visning, og at megler ikke skal formidle senere bud med akseptfrist som løper ut før 24-timersfristen for første bud.

Jeg har ingen merknader til de øvrige punktene i høringen.

Med vennlig hilsen



Jo Gjødrem
fungerende forbrukerombud

Gjenpart: Barne- og familiedepartementet