



FORBRUKERRÅDET

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Saksbehandler:
Christina Moestue

Vår dato:
26.07.2005

Vår referanse:
os/00202/2

Deres dato:
13.05.2005

Deres referanse:
03/3190 FM AnL

Høring: Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Vi viser til Deres brev av 13.05.2005 hvor De ber om Forbrukerrådets kommentarer til lovutvalgets delutredning "Tryggere budgivning – om budgivning gjennom eiendomsmegler", herunder utkastet endringer i forskrift om eiendomsmegling.

Gjennom Forbrukerrådets deltagelse i Klagenemnda for Eiendomsmeglingstjenester samt gjennom vår kontakt med publikum via våre 10 regionskontorer har vi en oppfatning av at den eksisterende lov om eiendomsmegling lider av svakheter på flere punkter. Vi er derfor svært positive til at den någjeldende loven er under revisjon. Boligmarkedet representerer store verdier for forbrukerne. Et viktig ledd i handelen er selve avtalemekanismen og eiendomsmeglerens rolle i forbindelse med dette. Forbrukerrådet er opptatt av å sikre en ryddig eiendomsomsetning ved salg i forbrukerforhold. Vi er derfor av den oppfatning at selve budprosessen bør styres noe mer enn idag. Vi ønsker også at kravene til den informasjon som gis i forbindelse med salg av eiendom i forbrukerforhold skal skjerpes og at interessenter skal få tid til å vurdere både objektet og sin egen økonomi bedre før budrundene starter.

Forbrukerrådets kommentarer:

Del I. Vurdering av avtaleslutningen

1. Auksjonsmodellen

Forbrukerrådet er enig i at det bør være opp til selger selv å velge hvordan han ønsker å selge sin eiendom. Han bør kunne få velge om han vil selge uten aksjon, til fast pris, etter auksjonsmodellen eller f.eks ved lukkede budrunder. Hvilken salgsmåte som benyttes forutsettes imidlertid dersom selger velger å benytte en mellommann ved salget, å bli klart og tydelig formidlet til interessentene. Interessentene skal også få klar beskjed om de spillereglene som gjelder, og interessentene bør være sikret rimelig innsyn i prosessen slik at forsøk på fusk kan avdekkes.

UTGIVER AV:



Forbrukerrådet
Oslo

Postadresse:
Postboks 4595 Nydalen
0404 Oslo

Besøksadresse:
Rolf Wickstrøms vei 15
0486 Oslo

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

E-post og nett:
oslo@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Telefaks:
23 40 06 51

Forbrukerrådet er enig med utvalget i at det ikke er ønskelig å hindre bruk av auksjonsmodellen. Forbrukerrådet er imidlertid av den oppfatning at det er ønskelig med klarere spilleregler ved bruk av auksjonsmodellen og at det også er ønskelig med endringer i blant annet avhendingsloven for å sikre like regler for avtaleslutningen enten handelen går gjennom en eiendomsmegler eller ikke. Dette kommer vi tilbake til under.

2. Angrerett ved kjøp av fast eiendom gjennom eiendomsmegler

Utvalget har sammenholdt avtaleslutning i Norge med modeller i andre land når det gjelder overdragelse av fast eiendom.

Utvalget fant at hverken i Sverige eller i Danmark er det innført regler om budgivning. Man fant også at rettsvirkningene av en eventuell budrunde i Sverige og Danmark er andre enn etter norsk rett. Den som får tilslaget kan enten unnlate å skrive kontrakten eller benytte seg av angrefristen. Dette følger imidlertid etter det vi forstår av andre lover enn de lover som direkte regulerer mellommannens jobb.

Utvalget har vurdert hvorvidt det i norsk rett bør innføres angrerett ved kjøp av fast eiendom gjennom eiendomsmegler.

Utvalget fremhever at den viktigste fordelen ved en angrerett er at den kan bidra til at forhastede beslutninger i budprosessen kan omgjøres. Ved å innføre en angrerett kan man legge inn et bud på en eiendom, og dersom man får tilslaget vil man kunne ta med seg en bygningskyndig for å befare eiendommen i tiden mellom aksept av bud og undertegning av kontrakt. Forbrukerrådet er av den oppfatning av det er svært ønskelig å gi kjøpere en bedre anledning enn de har i dag til å kunne undersøke eiendommen samt dokumentene i saken før et kjøp er bindende. Forbrukerrådet anser at en hovedårsak til at det er så mange tvister i tilknytning til salg av fast eiendom er at kjøpere i realiteten i dag ofte savner mulighet til å undersøke eiendommen på forhånd og til deretter å korrigere budene sine i tråd med den informasjonen de da skaffer seg.

Forbrukerrådet er imidlertid enig med utvalget i at man ved å innføre en angrerett ved salg av fast eiendom gjennom megler sannsynligvis også vil åpne opp for at omsetningen av fast eiendom kan bli mindre ryddig og forutsigbar. Videre er det svært sannsynlig at transaksjonskostnadene vil øke. Dersom en budgiver angret seg vil megleren måtte gå tilbake til visningslistene sine og forsøke å få noen tidligere interessenter til å legge inn et nytt bud. Disse vil da komme i en ny forhandlingssituasjon. Det kan også vise seg nødvendig å legge eiendommen ut for salg en gang til med nye visningsdatoer og så videre. Megleren vil også kunne kreve et nytt vederlag fordi salgsjobben må gjøres en gang til.

Forbrukerrådet støtter derfor utvalget i at det ikke bør foreslås regler om angrerett i lov om eiendomsmegling. En slik endring burde eventuelt finne sted i f.eks avhendingsloven.

3. Avtalebinding først ved kontraktsunderskrift

Vi viser til punktet over. Forbrukerrådet antar også her at en slik endring eventuelt burde gjennomføres i avhendingsloven og ikke i lov om eiendomsmegling.

Vurdering av reglene om innsyn i budgivningen

Det har ganske nylig vært gjennomført forskriftsendringer som blant annet gir kjøperen av en fast eiendom rett til innsyn i konkurrerende budgivers navn, relevante forbehold, tidspunkt for budet, akseptfristen og størrelsen på budet.

Bransjen var i utgangspunktet skeptisk til denne formen for innsyn av frykt for å bryte sin taushetsplikt. Eiendomsmeglerens erfaring med regelen er imidlertid etter hva vi forstår at regelen har bidratt til å øke tilliten til eiendomsmegleren og at det har vært få praktiske problemer knyttet til regelen så langt. Sett fra eiendomsmeglerens ståsted har regelen altså vært positiv.

For forbrukerne har forskriftsendringen gitt forbrukerne rett til innsyn ved kjøp av fast eiendom slik at de i ettertid kan finne ut om et bud har vært fiktivt. Dette er i tråd med innspill Forbrukerrådet tidligere har gjort i denne anledning.

Imidlertid er det nok en del praktiske spørsmål knyttet til regelen som enda ikke er kommet på spissen. Dersom en kjøper skulle finne ut at det var blitt lagt inn et fiktivt bud så vil det neste spørsmålet for kjøperen være hvilket krav kjøperen kan gjøre gjeldende mot selgeren eller eventuelt mot den som har lagt inn det fiktive budet. Dette kan det være svært vanskelig å ta stilling til avhengig av når i budrundene det fiktive budet var blitt lagt inn. Man vil i ettertid kunne få store problemer med å rekonstruere hvordan de ulike budgiveres handlemåte ville ha vært dersom det ikke var blitt lagt inn et fiktivt bud.

Ideelt sett burde det derfor være slik at budgivere hadde tilsvarende rett til innsyn i budjournalen også underveis i budgivningen.

Dersom budgivning på nettet skulle bli vanligere vil det også være en fordel dersom man kunne legge de mest sentrale opplysningene knyttet til budene rett ut på nettet, dette gjelder for eksempel opplysninger om budets størrelse, akseptfristen, relevante forbehold og budgivers navn. Sensitive personlige opplysninger f.eks om finansieringen bør imidlertid unntas.

Forbrukerrådet ønsker derfor at det skal utformes en hjemmel i lov for en innsynsrett som gjelder underveis i budgivningen slik at man dersom det skulle være behov for det, kan utforme en forskrift om dette.

Del 2. Vurdering av tempoet ved budgivningen

Utvalget har i sin disposisjon valgt å først drøfte de tilfelle der bud legges inn tidlig i salgsprosessen for deretter å vurdere problematikk knyttet til korte akseptfrister.

Forbrukerrådet tar utgangspunkt i denne inndelingen i sitt hørings svar, men finner det vanskelig å opprettholde skillene konsekvent da disse forholdene skli over i hverandre.

Innledningsvis vil vi også få bemerke at vi har et klart inntrykk av at bruken av korte akseptfrister har vært økende de senere årene, og at det i flere områder av landet hvor det er attraktivt å bo så er det blir ganske vanlig at eiendommer forsøkes kjøpt før annonsert visning. Dette skaper etter vårt syn en uryddig salgssituasjon som kanskje først og fremst rammer øvrige interessenter, men som også har uheldige konsekvenser for både selger og megler.

Meglers synspunkter på korte akseptfrister kan nok være noe delte. På den ene side vil korte akseptfrister gjøre det vanskelig å håndtere budrundene, noe som kan føre til kritikk mot megleren. Men eiendomsmeglere tjener også først og fremst penger på å håndtere flest mulig oppdrag. Et bud med kort akseptfrist før de annonserte visningene er blitt avholdt behøver slik sett ikke å være noen ulempe for eiendomsmegleren.

1. Bud som legges inn tidlig i salgsprosessen og korte akseptfrister

Sett i forhold til selgeren:

Forbrukerrådet etterlyser i utvalgets beskrivelse noen kommentarer knyttet til det forhold at mange selgere nok ikke er inneforstått med avtalelovens prinsipper og den måten et salg etter auksjonsprinsippet kan skje på. For selgeren kan det komme som en overraskelse at bud begynner å komme inn før de annonserte visningene er påbegynt eller gjennomført, eller at enkeltpersoner ber om privat visning før de annonserte visningene er gjennomført. Selv om det er selgeren som sitter i førersetet og kan akseptere eller avslå ethvert bud så er Forbrukerrådet av den oppfatning at dette nok for mange oppleves som unødvendig stressende. Selgeren har kontaktet en eiendomsmegler og bedt ham om å ta hånd om salget av eiendommen. Det er annonsert og planlagt en budrunde, og selgere flest forbereder seg på at det er i forbindelse med en slik runde de skal vurdere hvem som skal få tilslaget på eiendommen. For mange vil det nok derfor være et forstyrrende element at noen interessenter forsøker å "kuppe" prosessen ved å legge inn bud med akseptfrist før annonsert visning eller bud med akseptfrist før visningen er avsluttet. Etter Forbrukerrådets syn bør det tilstrebes å skape en ryddigere salgsprosess med klarere spilleregler enn det vi har i dag ved salg av fast eiendom. Vi mener derfor at hensynet også til selgere tilsier at det gis visse rammer for salgsprosessen. Selgeren bør ikke risikere at budrundene avskjæres etter diktat fra en budgiver. Imidlertid bør selgeren ha rett til å kunne akseptere et bud når han ønsker det.

Sett i forhold til budgiveren:

En budgiver som virkelig ønsker et objekt kan se at det kan være mulig å unngå den konkurransesituasjonen en budrunde innebærer ved å gi et "godt nok" bud med akseptfrist før visningene starter til selgeren. Forbrukerrådet kan imidlertid ikke se noen gode grunner for at budgivere bør kunne få "kuppe" et salg på denne måten. Selgeren har lagt opp til felles spilleregler for salget og disse bør respekteres.

Sett i forhold til øvrige interessenter:

I de tilfelle der en budgiver legger inn bud med akseptfrist før visningen er avholdt eller gir et bud med akseptfrist som løper ut under en visning, så fører dette til ulike problemer for andre interessenter.

Dersom budet har en kort akseptfrist som løper ut før visningen så vil andre mulige interessenter aldri få vist sin interesse for eiendommen. Megleren har som regel ingen interessentliste i de situasjoner der det enda ikke har vært avholdt en visning, og det er derfor ingen han kan ringe opp. I de situasjonene der et bud blir lagt inn med akseptfrist som løper ut under en visning så vil andre interessenter som er på visningen, eller som står på meglerens liste dersom megleren får tak i dem, få en meget kort frist til å områ seg på. Det vil normalt ikke bli tid verken til å stille spørsmål til selger eller takstmann eller til å foreta nærmere undersøkelser i f.eks kommunen. Videre vil ikke interessentene få tid til å roe seg ned slik at de kan foreta en mer distansert vurdering av om de faktisk ønsker eiendommen og til hvilken pris. Situasjonen kan derfor bli både hektisk og lite veloverveiet.

Det er etter Forbrukerrådets syn et betydelig problem i dag at ved salg av fast eiendom i forbrukerforhold at den informasjonen som gis om salgsobjektene ofte er for dårlig og at en god del eiendommer selges så raskt at interessenter ikke har tid til å vurdere objektet nærmere dersom de skal kunne få være med videre i budrundene. Kravene til informasjon om eiendommene bør derfor skjerpes samtidig som det bør gis regler som sikrer kjøpere en mulighet til å stille spørsmål til selgeren, takstmannen og f.eks. kommunen før budrundene starter opp.

Det er riktig at en budgiver aldri har krav på at et bud skal bli akseptert. Imidlertid forventer nok fremdeles de fleste budgivere at budprosessen er ryddig når salget går gjennom en eiendomsmegler. At en eiendom er solgt før annonsert visning fremstår for mange som rart og skuffende. Jo vanligere det blir å selge før visning jo mer kaotisk vil salg av eiendom bli.

Forbrukerrådet ønsker derfor at salg gjennom eiendomsmegler skal skje på en mer forutsigbar og ryddigere måte enn i dag, samtidig som man etter vårt syn også må hensynta at eiendomsmegleren er en mellommann ved salget ved utformingen av reglene i lov om eiendomsmegling.

For å få til en ryddigere budprosess enn det vi har i dag mener vi det beste ville være å gjøre to grep samtidig. Det ene er å foreta en endring i avhendingsloven og eventuelt i bustadoppføringsloven for å regulere avtaleslutningen noe mellom kjøper og selger. Ved å foreslå at akseptfrister ikke kan være kortere enn 48 timer etter siste annonserte visning vil det som regel skapes rom for relle budrunder der flere kan være med. Videre vil man normalt sikre at interessenter får tid til å kunne foreta helt nødvendige undersøkelser/vurderinger før de må legge inn bud for å kunne få være med i den videre betraktningen. Ved å foreta en regulering av avtaleslutningen mellom selger og kjøper i avhendingsloven vil man også unngå at ivrige kjøpere forsøker å "kuppe" salget eller budrundene ved å rette henvendelser direkte til selger bak meglers rygg. Dersom man bare regulerer dette i lov om eiendomsmegling er Forbrukerrådet redd for at man ikke gjør tilstrekkelig for å sikre en ryddig salgsprosess i realiteten.

Videre bør salgsprosessen være ryddig også i de tilfellene der man ikke benytter eiendomsmegler. I dag finnes det blant annet nettbaserte konsepter der forbrukere kan gå inn selv og finne lister og hjelp til å annonsere eiendommen selv og til å lage salgsoppgaven selv. Forbrukeren kan legge opp til et auksjonssalg uten hjelp av meglers rolle. Det at en selger som gjør salgsjobben selv inngår et oppgjørsoppdrag med en eiendomsmegler, gir ikke eiendomsmegleren en mellommannsrolle i forbindelse med budgivingen. Forbrukerrådet mener det også i disse tilfellene bør stilles krav til avtalemekanismen slik at budrunder normalt blir avholdt. En endring i avhendingsloven mfl. vil ivareta dette.

I tillegg må man ha regler som tydeliggjør og skjerper meglers rolle som mellommann i lov om eiendomsmegling. Forbrukerrådet støtter derfor flertallets forslag til endring i lov om eiendomsmegling forutsatt at det også foreslås endringer knyttet til selve avtaleinngåelsen mellom kjøper og selger. Disse tingene må ses i sammenheng for å sikre at man faktisk får en ryddig salgsprosess.

Dersom man lager en regel som utelukkende retter seg mot eiendomsmegleren er Forbrukerrådet bekymret for at

- Det ikke er tilstrekkelig incitament i regelverket til å sørge for at interessenter får tilstrekkelig tid til å undersøke eiendommen før bud legges inn. Megleren har ikke noen tvangsmidler tilgjengelig, kun en frarådningssplikt.
- En regel utelukkende myntet på meglers rolle som mellommann vil ikke kunne forhindre at kunnskapsrike kjøpere gir bud med kort akseptfrist direkte til selgeren bak eiendomsmeglerens rygg.
- Ved salg uten eiendomsmegler men etter auksjonsprinsippet vil det ikke være noen regulering av budprosessen/avtaleslutningen.

Forbrukerrådet ønsker derfor å gå inn for en regel som gjelder alle salg av fast eiendom der salget skjer etter auksjonsmodellen samtidig som vi ønsker å stramme inn meglers plikter i forbindelse med avviklingen av budrundene.

Forbrukerrådet ønsker derfor at følgende regel skal gis i lov om eiendomsmegling:

Meglers plikter ved budgivning

- 1) *Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.*
- 2) *Megler skal så langt det er nødvendig og mulig orientere selger, budgivere og øvrige interesserte om bud og forbehold, legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg, og fraråde bud med så korte frister at forsvarlig avvikling av budgivningen ikke kan gjennomføres. Megler skal også bistå ved vurderingen av bud.*

Og at følgende regel inntas i avhendingsloven:

"Ved auksjonskjøp eller -salg av eiendom går akseptfristen under ingen omstendighet ut før etter 48 timer etter siste annonserte visning. Bestemmelsen kan ikke fravikes."

Tilsvarende regel bør vurderes også i forhold til bustadoppføringsloven. Dette fordi slikt salg også kan skje etter auksjonsprinsippet.

Forbrukerrådet er av den oppfatning at de foreslåtte endringene vil bedre salgssituasjon av fast eiendom samtidig som mye av den fleksibiliteten vi har i dag ivaretas.

Forslaget til en ny regel i avhendingsloven innebærer at bud som gis ikke kan ha kortere akseptfrist enn 48 timer etter siste annonserte visning. Den forbyr ikke selger å akseptere et bud før visning er avholdt, men selgeren vil ikke lenger føle seg "presset" til å akseptere et bud før det er avholdt en budrunde. Regelen forbyr heller ikke interessenter å legge inn bud før visning. Poenget med regelen er å legge tilrette for at budrunder normalt blir avholdt fordi dette normalt vil være i selgerens interesse.

Ved å ha en akseptfrist på 48 timer etter siste annonserte visning så vil også interessentene få tid til å foreta nødvendige undersøkelser knyttet til eiendommen. Regelen vil innebære at for en eiendom som er annonsert torsdag, lørdag og søndag så kan akseptfristen ikke gå ut før en gang på tirsdags ettermiddag. Forbrukerrådet håper at dette sammen med et forslag om skjerpede krav til de opplysninger som skal gis i forbindelse med salg av eiendommer i forbrukerforhold samlet vil bidra til færre mangelskrav og tvister i kjølvannet av salg av fast eiendom. Tvistene i forbindelse med salg av fast eiendom er samfunnsøkonomisk svært kostbare, og de legger beslag på store ressurser innen rettsapparatet. Dette hensynet bør derfor veie meget tungt.

Videre vil en regel om 48 timers akseptfrist etter siste annonserte visning for de fleste salg ikke medføre noe forsinkelse ved eiendomsomsetningen av betydning. Den gjennomsnittlige formidlingshastigheten for boliger i Oslo i april 2005 var på 17 dager. Denne formidlingstiden er definert som tiden fra en eiendom legges ut på FINN.no til den registreres som solgt. Forslaget vil imidlertid normalt sikre at det blir avholdt både visninger og budrunder samt at kjøpere får tid til å vurdere både objektet og sin egen økonomi bedre før de legger inn et bud.

De selgere som er avhengige av å selge raskt vil kunne akseptere et bud før akseptfristen er gått ut.

Forslaget om 48 timers akseptfrist etter siste annonserte visning innebærer heller ingen regulering av tempoet i budrundene etter dette tidspunktet. Her vil de vanlige avtalerettslige prinsippene etter avtalelovens regler om tilbud og aksept gjelde fullt ut. Dersom salget går gjennom en eiendomsmegler vil imidlertid flertallets forslag til regulering av meglers plikter ved budgivning samt de alminnelige regler om meglers omsorgsplikt også gjelde.

Kommentarer til mindretallets forslag

Mindretallet har foreslått at følgende regel skal gjelde i forbrukerforhold;

” I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer regnet fra det tidspunktet budet kom inn til megler”

Forbrukerrådet vil innledningsvis få si at vi deler mindretallets ønske om å få en ryddigere eiendomsomsetning jfr. det som er skrevet over. Forbrukerrådet anser også at tempoet ved budgivning er et reelt problem for mange forbrukere og at det etter vårt syn nok bidrar til det høye antallet tvister vi ser i kjølvannet av boligsalg.

At Forbrukerrådet likevel ikke velger å gå inn for mindretallets forslag henger dels sammen med at vi ikke synes forslaget går tilstrekkelig langt dersom formålet er å sikre interessenter tid til å vurdere objektet grundigere før budrundene starter, og dels at vi mener at selgeren alltid bør få kunnskap om de budene som kommer inn. Det er selgeren som selger sin eiendom, og vi er av den oppfatning at han skal ha informasjon om de bud som kommer. Eiendomsmeglerens rolle bør slik vi ser det være en mellommannsrolle. Hele loven baserer seg på at han skal ha en slik funksjon. Ved å pålegge eiendomsmegleren å ikke formidle en type bud til selger mener vi at megleren får en annen rolle. Vi ser også at det i alle fall teoretisk sett vil være enkelt for aktørene å omgå megleren. En budgiver som ønsker det kan alltid rette budet direkte til selger selv om selger benytter en mellommann. I så fall vil man risikere svært uryddige budavviklinger.

Når det gjelder totimers fristen så er Forbrukerrådet av den oppfatning at det viktigste er å sikre at interessenter får tid til å vurdere både objektet samt sin egen økonomi nærmere før budrundene starter. Etter at budrundene har startet er det viktig at eiendomsmegleren forsøker å styre prosessen slik at han får det arbeidsrommet han trenger slik at budprosessen blir ryddig. Eiendomsmegleren må jobbe for at budgiverne setter så lange frister at det er tid til å kontakte øvrige interessenter og tid til å sjekke budene tilstrekkelig. Eiendomsmegleren må også jobbe for at selgeren får tid nok til å vurdere budene som kommer inn. Forbrukerrådet er skeptisk til en lovbestemt minste akseptfrist som skal gjelde gjennom hele budrunden da denne synes noe stivbent uten at den kanskje gir partene i handelen så mye i realiteten. Jo lenger ut i prosessen man kommer, jo mer sannsynlig er det at det er færre interessenter igjen for megleren å kontakte, samtidig som selgeren ofte vil være parat til å akseptere et bud. I slike tilfeller vil det kunne være helt greit at akseptfristen er kortere enn to timer. En minste akseptfrist på to timer vil heller ikke beskytte konkurrerende budgivere på en slik måte at de vil være sikret å kunne få være med videre på en budrunde bare de legger inn et bud innen totimers fristen. Selgeren vil jo alltid kunne akseptere et bud før fristen løper ut. For selgeren vil en to timers frist ikke nødvendigvis innebære at han får to timer på seg til å vurdere et bud. Dersom det kommer inn et bud f.eks ti minutter før et annet buds totimersfrist går ut, så vil selgeren måtte ta stilling til hvilket bud han vil akseptere på ti minutter. Selvom bud nr 2 kanskje er høyere i kroner og øre kan det for eksempel hefte et viktig forbehold eller et uklart forbehold ved det. Forbrukerrådet mener derfor at det beste vil være å beholde et smidig system hvor behovene tilpasses den konkrete situasjonen.


Christina Moestue
Underdirektør

Med hilsen
for Forbrukerrådet


Terje Sørensen
Avdelingsdirektør