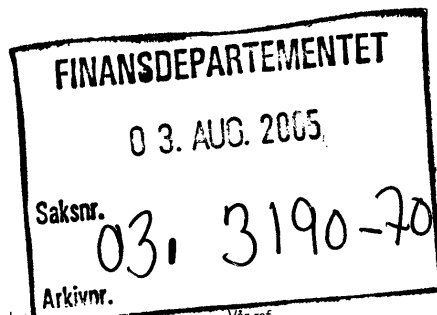


Finansdepartementet  
Postboks 8008  
0030 OSLO

Deres ref.

Deres brev  
03/3190 FM AnL

Vår ref.

Dato

Oslo, 1. august 2005

r:\saker\2005\004000+\s-004018\ 13517.doc

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

Vi viser til Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning ”Tryggere budgivning” som Finansdepartementet sendte på høring 13.05.05. Høringsfristen er 01.08.05.

Selv om OBOS ikke står på høringslisten, ønsker vi likevel å komme med enkelte kommentarer til utredningen.

Denne høringsuttalelsen er også sendt på e-post til ”postmottak@finans.dep.”

**I. Innledning**

OBOS er enig i utvalgets utgangspunkt om at bruk av korte akseptfrister antagelig utgjør et mindre samfunnsmessig problem enn det den offentlige debatt av og til kan gi inntrykk av. OBOS slutter seg også til utvalgets vurdering om at det kan være enkelte uheldige sider ved gjeldende budgivningspraksis som tilsier at det kan være hensiktsmessig å fastsette i forskrifts form noen prinsipper for meglers håndtering av budgivningsprosessen.

OBOS konstaterer at når det gjelder forskriftsbestemmelsenes detaljeringsgrad, så har utvalget delt seg i et flertall og et mindretall.

**II. Kommentarer****1. Vurdering av avtaleslutningen****a) Auksjonsprinsippet**

Utvalget beskriver de mest aktuelle formene for avtaleslutningen, dvs. auksjonsprinsippet, fast pris og lukket budrunde. Utvalget har vurdert om det er grunn til å foreslå innføring av regler som innebærer at avtaleslutning ved overdragelse av fast eiendom ved hjelp av

eiendomsmegler ikke lenger kan skje med utgangspunkt i et auksjonsprinsipp, slik det er vanlig i dag.

OBOS slutter seg til utvalgets konklusjon om at det i størst mulig grad bør være opp til partene å bestemme hvordan avtaleslutningen skal gjennomføres. OBOS er også enig i utvalgets vurdering av at auksjonsmodellen i all hovedsak fungerer på en hensiktsmessig måte, og at enkelte svakheter ved modellen kan forsøkes regulert i forskrift om eiendomsmegling.

b) Avtalebinding først ved kontraktsunderskrift ?

Utvalget har vurdert om det bør foreslås å innføre en regel om at avtalebinding ved kjøp av fast eiendom først skal foreligge når det er opprettet skriftlig kjøpekontrakt som er underskrevet av begge parter. Utvalget viser bl.a. til at i Sverige og Danmark er en avtale om overdragelse av fast eiendom først bindende når skriftlig kjøpekontrakt er inngått.

Utvalget viser til at spørsmålet om når bindende kontrakt skal anses å være inngått ble grundig vurdert ifbm. vedtakelsen av avhendingsloven. OBOS er enig i utvalgets konklusjon om at det ikke er behov for å endre dagens regel om at selger og kjøper er bundet ved muntlig aksept av bud.

c) Angrerett

Utvalget har vurdert om det er behov for å innføre en angrerett ved kjøp av fast eiendom.

Utvalget viser til at i Danmark er det innført en seks dagers angrefrist for forbrukere ved kjøp av fast eiendom. Utvalget peker på en rekke negative konsekvenser av innføring av angrerett, og mener at en slik rett vil føre til at omsetning av fast eiendom blir mindre ryddig og forutsigbar, og at transaksjonskostnadene høyst sannsynlig vil øke.

OBOS er enig i utvalgets konklusjon om at det ikke er hensiktsmessig å innføre en angrerett ved kjøp av fast eiendom.

## 2. **Innsynsrett i budgivningen**

Utvalget har vurdert behovet for å utvide innsynsretten ved at også budgivere (og ikke bare kjøpere) skal ha rett til innsyn i andre budgiveres identitet, samt om innsynsretten også skal kunne påberopes underveis i budgivningen.

OBOS' erfaring med de nye reglene om kjøper og budgiveres innsynsrett, som trådte i kraft 1. juni 2004, er at denne retten svært sjeldent blir benyttet. Dette antas å skyldes at kjøperne/budgiverne ikke har noen mistanke om "falske bud" eller lignende. For øvrig antas det at bestemmelsen har en viss preventiv effekt. Da OBOS heller ikke er kjent med at det er noe press fra budgivere som har ønsket innsyn underveis i budgivningen, slutter OBOS seg til utvalgets konklusjon om at det p.t. ikke foreligger noe behov for utvidelse av innsynsretten.

### 3. Tempoet i budrundene

#### a) Bud som legges inn tidlig i salgsprosessen

Utvalget viser til at gjeldende rett ikke er til hinder for at bud inngis før eller under visningen. Utvalget har vurdert - både i forhold til selger, budgiver og andre interessenter - om det er grunn til å begrense muligheten til å gi slike bud.

OBOS er enig i utvalgets konklusjon om at det ikke bør forbys å legge inn bud tidlig i salgsprosessen. Som utvalget bl.a. peker på vil en slik regel lett bli omgått ved at det inngås direkte avtale mellom selger og budgiver/kjøper. Etter OBOS' oppfatning er det mest betryggende at budgivningen skjer gjennom megler, og en bør derfor unngå bestemmelser som kan føre til at budgivningen skjer direkte mellom selger og budgivere.

#### b) Korte akseptfrister

Utvalget konstaterer at korte akseptfrister kan ha uheldige konsekvenser, spesielt de særs korte frister hvor formålet er å "kuppe" budrunden. Selv om korte akseptfrister nok utgjør et mindre samfunnsmessig problem enn det den offentlige debatt av og til kan gi inntrykk av, mener utvalget det likevel kan være grunn til å vurdere om det bør iverksettes tiltak som kan bidra til å redusere tempoet i budgivningsprosessen noe.

Et flertall i utvalget foreslår nye bestemmelser i eiendomsmeglingsforskriften som skal synliggjøre eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med budgivningen. Flertallet er kommet til at det er formålstjenlig å gi en skjønnsmessig regel som tar hensyn til at budgivningssituasjonene kan være svært forskjellige. Forslaget innebærer bl.a. at megleren har en særskilt plikt til å fraråde bud med så korte frister at forsvarlig avvikling av budgivningen ikke kan gjennomføres. Forslaget innebærer i stor grad presiseringer av meglers omsorgsplikt slik denne følger av den någjeldende emgll. § 3-1.

I tillegg til relativt omfattende skjønnsmessige regler om meglers plikter ved budgivningen, foreslår *mindretallet* at megleren i forbrukerforhold ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer (regnet fra det tidspunkt budet kom inn til megler). OBOS støtter ikke dette forslaget og viser i den forbindelse bl.a. til de negative konsekvenser som flertallet har påpekt at en slik regel kan ha. OBOS vil særlig vektlegge risikoen for at budgivere som ønsker å unngå totimersregelen tar direkte kontakt med selger, som igjen kanskje vil forsøke å få kontakt med de øvrige budgiverne. For megler vil det for øvrig være en uheldig situasjon dersom han er kjent med at selger har mottatt et bud direkte som megler verken kan opplyse andre budgivere om eller for øvrig kan ta hensyn til i den videre budgivningsprosessen. Ved å innføre en totimersregel risikerer man også at dette blir den vanlige/normale fristen uavhengig av om man er i start- eller slutfasen av en budrunde. Vår erfaring er at det ofte vil være behov for noe lengre akseptfrister i startfasen enn i slutfasen (når det vanligvis bare er to til tre budgivere igjen).

OBOS finner også grunn til å bemerke at mindretallet har forestått relativt omfattende skjønsmessige regler om meglers plikter ved budgivningen. Vi er usikre på om en slik omfattende opplisting er hensiktsmessig. Hvis denne reguleringsformen også skal gjennomføres på andre områder innenfor den rettslige standarden god meglerskikk, risikerer man en svært omfattende forskrift der kravet til god meglerskikk er regulert i detalj. Dette er etter OBOS' oppfatning ikke ønskelig. For øvrig kan en slik omfattende opplisting bli ansett som uttømmende, noe som har den uheldige konsekvens at forhold som i utgangspunktet antas å ligge innenfor standarden god meglerskikk likevel kan falle utenfor fordi den ikke er med i opplistingen.

Med bakgrunn i ovennevnte mener OBOS at flertallets forslag er den mest hensiktsmessige måten å regulere dette med korte budfrister. Ved å angi meglers sentrale forpliktelser ved en budgivningsprosess, uten å fastsette detaljerte regler om akseptfristens lengde, mener OBOS at hensynet til selger, budgivere og andre interessenter ivaretas på best måte.

Med vennlig hilsen

OBOS



Martin Mæland  
Konsernsjef



Boddvar Kaale  
Advokat