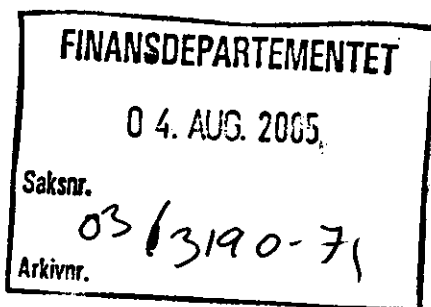


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

postmottak@finans.dep.no



Oslo, 29. juli 2005

Deres ref: 03/3190 FM AnL
Vår ref: Finn Tveter

Høringssvar – forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Vi viser til departementets høringsbrev av 13.05.2005 om ovennevnte. Nedenfor følger Norges Eiendomsmeglerforbunds merknader til delutredningen.

Vårt forbund har lenge bidratt til anbefalte regler for budgivning i samarbeid med Forbrukerrådet, Forbrukerombudet, Advokatforeningen og siste gang også med Eiendomsmeglerforetakenes Forening, som da var opprettet.

Siste reviderte versjon av "Forbrukerinformasjon om budgivning" er fra 2003 og gjengitt i delutredningen side 14. Et viktig siktemål ved de siste revisjonene har nettopp vært å bidra til tilstrekkelig områingstid i forbindelse med kjøp av bolig.

I Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler § 3 er det også nedfelt krav til utførelse av oppdraget, om at dette skal gjennomføres "på en forsvarlig måte uten unødige opphold."

Flertallets forslag er for det alt vesentligste en kodifisering av gjeldene rett og det som ligger i normen "god meglerskikk" i emgll § 3-1 i tillegg til det som følger av forbrukerinformasjonen. Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har ingen innvendinger til ordlyden i utvalgets innstilling til nye bestemmelser i forskriftenes kapittel 8, slik disse fremgår av flertallets forslag.

I forslaget bestemmelse nr 2 benyttes begrepet "rimelig tid til å områ seg på" og dette skal gjelde alle parter i prosessen. Selv om dette nok også er god meglerskikk i dag, kan dette anses som en styrking av kravet i forhold til forbrukerinformasjonen, som oppfordrer til tilstrekkelig lang akseptfrist til at andre interessenter kan bli *informert*.

"Forbrukerinformasjon om budgivning" må anses som en bransjenorm også utover de partene som står bak denne og de fleste interessenter vil rette seg etter de anbefalinger som gis der. Å løfte denne normen opp til forskriftspålagte plikter for megleren, vil nok i seg selv skape

ytterligere respekt for andre interessenters behov for områingstid i budprosessen. En slik presisering av eiendomsmeglerens plikter som er foreslått er egnet til at alle parter ser viktigheten av, og agerer på en slik måte at det skapes rimelig tid i hver fase av budgivingen. NEF har merket seg at en samlet bransje, forbrukersiden og tilsynssiden utgjør et klart flertall i innstillingen.

Delkonklusjon:

NEF støtter utvalgets innstilling slik denne fremgår av flertallets forslag.

Til mindretallets forslag:

Til mindretallets forslag vil vi først kommentere hovedforskjellen til flertallets forslag; kravet til at megler ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer fra budet kommer inn til megler.

Den vesentligste forskjellen fra flertallets forslag er nr 5 siste punktum der mindretallet foreslår:

I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrister enn to timer regnet fra det tidspunkt budet kom inn til megler.

Utvalget har selv vært inne på at et slikt avvik krever særskilt hjemmel i lov. Mindretallet avviser dette fordi det kun regulerer handel gjennom eiendomsmegler. I samme avsnitt sies det ganske riktig at dette gjelder de aller fleste eiendomshandler. Realiteten vil altså være at en griper inn i den alminnelige avtalerett på tilnærmet alle handler på et spesielt område; omsetning av fast eiendom. Norges Eiendomsmeglerforbund er enig med de av utvalgets medlemmer som har hevdet at dette er en så stor innskrenking i den alminnelige avtalefrihet at det ville kreve hjemmel i lov.

Dette lovtekniske spørsmål er likevel ikke det viktigste ankepunkt mot en slik regel.

Hovedankepunktet er at forslaget savner innsikt i praktisk håndtering av budrunder. En budrunde er ikke lik den annen. Budrunden er dynamisk og endrer karakter fra de første bud innkommer til en avslutningsfase på slutten av budrunden da budgiverne ofte har vært inne med flere lavere bud i samme budrunde. Denne store ulikhet både mellom budrunder og forløpet i den enkelte fase av budrunden tilsier at det må, slik flertallet foreslår, ligge et generelt ansvar på eiendomsmegleren å sørge for at interessenter og selger får tilstrekkelig tid til å områ seg på.

Typisk vil det være slik at i begynnelsen av budrundene vil det være mange interessenter hvor flere kanskje trenger å kommunisere inngående med ektefeller eller andre for å beslutte å gi et høyere bud. Det kan ta lang tid å nå alle og den siste kan få liten eller ingen tid til å områ seg på. I den motsatte enden vil det være få budgivere som vil være forberedt på at de er i budrunde og mange vil ha besluttet en øvre grense for sine bud. Kommunikasjonslinjene vil være opprettet mellom megler og budgivere. Det er derfor ikke hensiktsmessig å angi en nedre grense for akseptfristens lengde som er lik for alle disse situasjonene.

Norges Eiendomsmeglerforbund vil understreke at korte akseptfrister ikke er dominerende trekk ved de fleste budrunder, men har blitt benyttet på enkelte steder og i særlige situasjoner.

Mindretallet avviser at en to-timers forskriftregulert minstefrist vil bli hovedregelen. NEF har god grunn til å anta at resultatet blir at det settes frister ned til minstefrist i områder dette til nå ikke har vært vanlig og at andre budgivere i områder der korte frister i dag blir benyttet, også lett legge seg på mindretallets minstefrist som en "normalfrist".

Der det er slike forhold i budrunden at to-timers frist ikke er nok for å gi tilstrekkelig områingsfrist for alle, blir det vanskeligere å argumentere for lengre frister enn en slik "normalregel" i forskriftene som mindretallet har foreslått.

Kort kan en oppsummere: Med en minstefrist vil en påføre eiendomsmarkedet en regel som aldri vil passe. Fristen vil være for lang i noen tilfeller og for kort i andre.

Mindretallet erkjenner at en slik frist som de foreslår vil føre til budgiving utenom eiendomsmegleren, direkte til selger, men at dette ikke vil ha betydning for det store flertall av eiendomsomsetninger. Denne argumentasjonen har den svakhet at regelen bare er rettet mot budgivere som vil sette for korte frister for å sette selger og andre interessenter under tidspress, med den hensikt å få tilslag på et lavere bud enn om budrunden hadde gitt tilstrekkelig tid for alle interessenter - og ikke minst selger. Det er nettopp denne gruppen som også vil være de første til å gå rundt eiendomsmegleren og sette selger under press og holde andre budgivere utenfor. Selgeren blir da stående uten bistand fra megleren til å vurdere budet. Alternativt kan han konsultere megleren, som må distribuere budet så langt han kan til de øvrige interessenter som et bud med kortere frist, fremsatt direkte til selger. Disse interessenter kan imidlertid bare til megleren avgi lovmessig bud med totimers frist, hvis ikke også disse fristes til å gå direkte på selger. På denne måten vil en i budrunder der et slikt utidig tidspress oppstår, spille megleren ut over sidelinjen uten mulighet til å motvirke utidige forsøk på å presse selger og øvrige budgivere.

En slik to-timers frist vil også svekke den nå, for de fleste salg, innførte minimum 24-timers akseptfrist etter siste visning. Om departementet mot flertallets innstilling skulle velge å innføre en minste akseptfrist, vil det være vanskeligere å markedsføre og opprettholde en slik bør-regel, som har blitt utarbeidet for relativt kort tid siden i et samarbeid mellom forbrukersiden og bransjen.

Mindretallet undervurderer nok effekten av en slik regel (for de budrunder som ikke ender direkte overfor selger). En slik regel vil utvilsomt føre til at budrunder som ellers uten utidig tidspress kunne vært avsluttet betydelig tidligere, strekker unødvendig ut i tid. Det vil hindre de budgivere som er inne i budprosessen fra å gi bud på andre objekter. Dette kan bli et problem for mange og et betydelig problem for den som kanskje for en kortere periode er i området nettopp for å skaffe seg ny bolig, f.eks i forbindelse med bytte av arbeidssted.

Norges Eiendomsmeglerforbund er i det alt vesentlige enige i flertallets begrunnelser for ikke å innføre en slik minstefrist som mindretallet foreslår.

Konklusjon på midretallets forslag om en minste akseptfrist for bud på to timer:

Forslaget vil

- ikke være egnet til å hindre budgivere fra å stresse opp budrunden
- sette de fleste budgivere i en verre situasjon, ved at budrunden flyttes direkte overfor selger
- bremse budrunden i faser der dette er unødvendig og uheldig for de involverte

- fremstå som en *normalfrist* og føre til at kortere frister innføres der det i dag er tilstrekkelig frist til å områ seg på
- svekke någjeldende bør-regel på 24 timer etter siste visning

Forslaget bryter med alminnelig avtalerett og antas ikke å ha tilstrekkelig hjemmel til innføring i den generelle hjemmelen i eiendomsmeglingsloven § 3-8 til å gi forskrifter om budgivning.

Til de øvrige forslag fra mindretallet bemerkes:

Generelt er Norges Eiendomsmeglerforbund skeptisk til å presisere innholdet i § 3-1 og god meglerskikk ved budgivning utover det flertallet foreslår. Slike utdypinger av en norm blir lett for lite presise og samtidig langt fra det fullstendige innhold i normen.

Ad pkt 1)

Forslaget er en utvidet utgave av flertallets forslag nr 1. Det foreslås i tillegg en presisering av "god meglerskikk" og for så vidt en definisjon av hva som ligger i begrepet "unødvendig opphold" i Emgll § 3-1 nr 1 in fine. Det er mange andre elementer i kravet til en forsvarlig avviking av budrunden enn tempoet. En sterk fokus på dette kan lett svekke hovedbudskapet om forsvarlighet hos megleren i alle faser og deler av budrunden.

Ad pkt 2)

Hovedansvaret for at budet har det innhold som avgiver ønsker må ligge på budgiver selv. Det ligger imidlertid i meglerens oppgave og kravet til en "forsvarlig avviking" å veilede alle parter, ikke alene budgivere som er i tvil om hvordan bud skal formuleres. Megler har dessuten også en plikt til å orientere budgivere om eventuelle ønsker ikke er realistiske hvis de vil nå opp i budrunden, spesielt gjelder dette forbehold i budet.

Ad pkt 3)

En unødvendig og ufullstendig presisering av meglerens plikter overfor oppdragsgiveren etter emgll § 3-1. Vi er ikke kjent med at praksis her viser behov for en slik utdyping i forskrifter. Meglers oppgave følger enklere og bedre av flertallets forslag nr 2 in fine: "*Megler skal også bistå ved vurderingen av bud*"

Ad pkt 4)

Hovedregelen må være at innkomne bud skal informeres til alle interessenter slik det er foreslått i flertallets forslag nr 2. Forbeholdene må med meglers veiledning være så klare at de er forståelige for interessenter og selger. Det vil være budet selv som er grunnlaget for en senere avtale om budet blir akseptert. Megler må kun informere om klare følger av innholdet i et forbehold. Den som er i tvil om et buds innhold må oppfordres til å ta kontakt med megleren for å få avklart tvilen.

Ad pkt 5)

Som et ledd i meglerens arbeid i dag ligger ulike måter å oppfordre budgivere til ikke å stresse budrunden. Å henvise til faren for selgeres manglende aksept er en ting, men bare hvis det er riktig. Hensynet til øvrige budgivere/interessenter er en annen. Vektleggingen og formen må her overlates til megler å velge i hvert enkelt tilfelle. At det foreslås en minstefrist på to timer senere i punktet vil svekke muligheten for å dempe budgivere der denne fristen blir "åpenbar for kort" i det budgiver lett kan henvise til at han er innenfor "hovedregelen" selv om denne kun er en minstefrist.

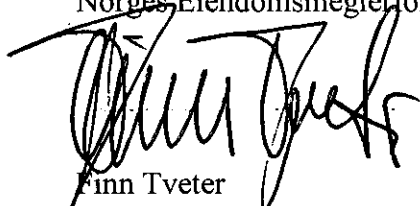
Konklusjon på hele høringsbrevet :

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter utvalgets innstilling slik denne fremgår av flertallets forslag.

Norges Eiendomsmeglerforbund er særdeles skeptiske til mindretallets forslag om detaljert fastsettelse av meglerens plikter i budrunden, som lett vil føre til en uhensiktmessig form på budprosessen og som heller ikke er et egnet virkemiddel der tidspresset blir forsøkt drevet opp i budrundene.

Vi står gjerne til disposisjon dersom departementet har behov for ytterligere synspunkter eller opplysninger i den videre behandling av utvalgets forslag.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund



Finn Tveter
Direktør