

Det Kongelige Finansdepartement

postmottak@finans.dep.no

Oslo, 29.07.05

**HØRING - EIENDOMSMEGLINGSLOVUTVALGETS INNSTILLING OM TRYGGERE BUDGIVNING -
DERES REF. 03/03190 FM ANL**

Handelshøyskolen BI er den eneste norske utdanningsinstitusjon som tilbyr eiendomsmeglerutdannelse, og vi har derfor spesiell interesse i eiendomsmeglingsrelaterte spørsmål. Lederen for Eiendomsmeglingslovutvalget er professor ved Handelshøyskolen BI.

Arbeidet med denne høringsuttalelsen er først og fremst gjort av statsautorisert eiendomsmegler og advokat Paul Henning Fjeldheim. Han har vært tilknyttet Handelshøyskolen BI siden 1991 og er ansatt i full stilling ved Handelshøyskolen BI fra 1. september 2005.

Det er Handelshøyskolen BIs oppfatning at Eiendomsmeglingslovutvalgets innstilling om tryggere budgivning inneholder en solid gjennomgang av de forskjellige argumenter som gjør seg gjeldende for en vurdering av budgivningsprosessen i forbindelse med omsetning av fast eiendom.

Vi antar at bruk av korte akseptfrister antagelig utgjør et mindre samfunnsmessig problem enn den offentlige debatten av og til kan gi inntrykk av. Videre er vi av den oppfatning at auksjonsmodellen som sådan i all hovedsak fungerer godt. Det er en kostnadseffektiv måte å komme frem til en riktig pris for eiendom som skal omsettes.

Handelshøyskolen BI støtter flertallets forslag om at det bør inntas en ny regel i eiendomsmeglingsforskriften som synliggjør eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med budgivningen. Dette vil gi megleren bedre muligheter for å påvirke og rådgi partene i budgivningsprosessen.

Vi er uenige i mindretallets forslag om en gitt minstetid for bud, da dette lett kan bli oppfattet som en normalfrist som vil kunne virke mot sin hensikt. En gitt minstetid for bud kan dessuten vanskeliggjøre eiendomsmeglerens rådgivning for eksempel i relasjon til 24-timers regelen i "Forbrukerinformasjon om budgivning".

Videre vil Handelshøyskolen BI fremheve at det gjennom regelverket bør hensyntas, og gis rom for, at både selger og budgivere kan ha et legitimt ønske om å få avsluttet budprosessen raskt, og uten at man er bundet opp til en minstefrist.

Handelshøyskolen BI tar avstand fra mindretallets uttalelse om at de budgivere som ønsker en rask avklaring, skal kunne oppnå dette ved å gå utenom megler og legge frem budet direkte for selger. Et regelverk som åpent legger opp til at enkelte kan omgå det til fortrenghet for de lojale, vil virke mot sin hensikt og skape nye samfunnsmessige problemer. Bl.a. kan det medføre usikkerhet for selgere som kan være nødt til å forholde seg både til bud som kommer direkte fra potensielle kjøpere, og andre bud som formidles gjennom eiendomsmegler. Faren for at en ukyndig selger her kan komme til å forplikte seg overfor flere budgivere er opplagt til stede.

Mindretallets syn er dessuten preget av et ønske om å regulere bud fra potensielle kjøpere av fast eiendom, og tar lite hensyn til selgeres behov for å bruke en kort akseptfrist i forbindelse med såkalte motbud.

Handelshøyskolen BI vil avslutningsvis fremheve viktigheten av at regelverket oppmuntrer parter til å la budgivningen skje i kontrollerbare former gjennom eiendomsmegler.

Med vennlig hilsen

Torger Reve
Rektor
Handelshøyskolen BI