

Delutredning

TRYGGERE BUDGIVNING

OM BUDGIVNING GJENNOM EIENDOMSMEGLER

Innstilling fra Eiendomsmeglingslovutvalget
oppnevnt ved kronprinsregentens resolusjon av 2. april 2004

Avgitt til Finansdepartementet
12. mai 2005

INNHOLD

1 INNLEDNING	3
1.1 Utvalgets sammensetning og mandat	3
1.2 Sammendrag	5
2 GJELDENE RETT	7
2.1 Innledning.....	7
2.2 Regler om budgivning i eiendomsmeglingsloven og -forskriften.....	8
2.3 Nærmere om avtaleslutning gjennom eiendomsmegler	11
2.4 ”Forbrukerinformasjon om budgivning”	14
2.5 Utenlandsk rett	16
3 UTVALGETS VURDERINGER.....	18
3.1 Innledning.....	18
3.2 Vurdering av avtaleslutningen	19
3.2.1 Auksjonsmodellen	19
3.2.2 Angrerett ved kjøp av fast eiendom gjennom eiendomsmegler?	19
3.2.3 Avtalebinding først ved kontraktsunderskrift?.....	21
3.3 Vurdering av reglene om innsyn i budgivningen	21
3.4 Vurdering av tempoet ved budgivning	22
3.4.1 Innledning.....	22
3.4.2 Bud som legges inn tidlig i salgsprosessen	23
3.4.3 Korte akseptfrister	24
3.4.4 Er korte akseptfrister et problem?	24
3.5 Tiltak for å redusere eller styre tempoet ved budgivning.....	25
3.5.1 Bør korte akseptfrister motvirkes gjennom en regel om at et bud opphører å være bindende når et nytt og høyere bud spilles ut av eiendomsmegler?.....	25
3.5.2 Bør korte akseptfrister motvirkes gjennom regulering av akseptfrist eller eiendomsmeglernes omsorgsplikt?	27
3.5.2.1 Innledning.....	27
3.5.2.2 Flertallets vurdering	27
3.5.2.3 Mindretallets vurdering	31
4 FORSLAG TIL ENDRINGER I FORSKRIFT OM EIENDOMSMEGLING	36
5 MERKNADER TIL FORSLAGENE	37
5.1 Merknader til flertallets forslag.....	37
5.2 Merknader til mindretallets forslag	38
6 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER	39

1 INNLEDNING

1.1 Utvalgets sammensetning og mandat

Ved kronprinsregentens resolusjon av 2. april 2004 ble det nedsatt et utvalg til å gjennomgå eiendomsmeglingsloven med sikte på generell revisjon og oppdatering.

Som medlemmer av utvalget ble oppnevnt:

Professor dr. juris Tore Bråthen, Handelshøyskolen BI (leder)

Seksjonssjef Wilhelm Mohn Grøstad, Kredittilsynet

Divisjonsdirektør Hildur Høiland, Eiendomsmeglerforetakenes Forening

Underdirektør Christina Moestue, Forbrukerrådet

Seniorrådgiver Egil Rokhaug, Barne- og familiedepartementet

Advokat Ingebjørg Roll-Matthiesen, Den Norske Advokatforening

Advokat Bjørn Sanne, Finansnæringens Hovedorganisasjon/Sparebankforeningen

Statsautorisert eiendomsmegler Øivind A. Tandberg, Norges Eiendomsmeglerforbund

Seniorrådgiver Jorunn B. Øystese, Finansdepartementet

Som sekretærer fungerer:

Rådgiver Bergsvein Træthaug, Kredittilsynet

Rådgiver Lindy Ulltveit-Moe, Kredittilsynet

Ifølge mandatet skulle utvalget avgi sin utredning innen 9. mai 2005.

På vegne av utvalget anmodet utvalgets leder i brev til Finansdepartementet datert 8. februar 2005 om at fristen for å avgi utredningen ble forlenget. Departementet meddelte i brev av 26. april 2005 at det på bakgrunn av henvendelsen hadde besluttet å utsette fristen til 31. desember 2005. Fra departementets side ble det imidlertid bedt om at utvalgets vurdering av punktet i mandatet som omhandler tempoet i budrundene ble ferdigbehandlet innen den opprinnelige utredningsfristen 9. mai 2005. Finansdepartementet har deretter den 30. april 2005 muntlig fastsatt fristen for delutredningen om budgivning til 12. mai 2005.

Utvalgets mandat var opprinnelig angitt slik:

”Utvalget skal gjennomgå eiendomsmeglingsloven med sikte på generell revisjon og oppdatering. Det skal legges vekt på ryddighet, orden og oversiktlighet i markedet. Det er videre sentralt at forbrukernes interesser blir ivaretatt på en god måte.

Som underlagsmateriale for utredningen skal utvalget blant annet innhente informasjon om organiseringen av eiendomsomsetning ved hjelp av tredjemenn i øvrige EU-land og eventuelle utviklingstrekk på dette området. Utvalget bør videre se hen til den løpende utviklingen innen informasjonsteknologien.

Utvalgets utredning skal blant annet omfatte en vurdering av følgende forhold (opplistingen er ikke uttømmende):

- *Lovens anvendelsesområde, herunder om det er grunn til å ta megling av eiendom i utlandet eller megling av næringseiendommer ut av loven, eller å utforme særregler for slike oppdrag. Utvalget skal også vurdere behovet for endringer i reguleringen av agentvirksomhet og markedsføring av eiendommer.*

- *Organisering av konsesjonssystemet, herunder en vurdering av om en bør gå over fra en personbasert til en foretaksbasert konsesjonsordning, og om det fortsatt er behov for særregler for advokater. Utvalget bør også foreta en generell gjennomgang av de organisatoriske kravene til eiendomsmeglerforetakene.*
- *Om det skal stilles spesifikke utdannings-/kompetansekrav også til meglerne i foretakene, herunder om det er nødvendig å innføre et system med ansvarlige kundebehandlere (som må oppfylle eventuelle slike utdannings-/kompetansekrav).*
- *Utformingen av atferdsreglene i loven, herunder en vurdering av hvem som bør være pliktobjekt for slike regler, samt regler om sanksjoner ved overtredelse av lovens regler.*
- *Nærmere regulering av megleroppdrag, herunder en vurdering av hvilke plikter og ansvar megleren bør ha overfor oppdragsgiver og kjøper/leier og eventuelle andre interessenter i objektet som oppdraget knytter seg til. Gjeldende eiendomsmeglingslov tar utgangspunkt i at megler er mellommann og skal utføre oppdraget med omsorg for både selgers og kjøpers interesser. Meglers vederlag betales imidlertid av selger, som også er den som velger megler. Utvalget bør vurdere hvorvidt lovgivningen gjenspeiler realiteten på dette området og vurdere hvorvidt det er behov for endringer på dette punkt. I denne forbindelse bør utvalget også drøfte forholdet mellom meglers og oppdragsgivers ansvar overfor henholdsvis kjøper og eventuelle andre interessenter. Betydningen av en eventuell foreliggende takst skal også vurderes av utvalget.*
- *Meglers uavhengighet, herunder spørsmål knyttet til meglers egenhandel, samt drift og eie av annen næringsvirksomhet. Utvalget skal særskilt vurdere behovet for regulering av meglers uavhengighet i forhold til finansielle tjenesteytere, herunder behovet for et eventuelt forbud mot at megler gis økonomiske incentiver (provisjoner m.m.) ved formidling av banklån og forsikring (særlig eierskifteforsikringer).*
- *Behovet for å øke "gjennomsiktligheten" ved omsetning av eiendom. Utvalget bes herunder vurdere om megler bør ha plikt til å informere kjøper om utformingen av meglerprovisjonen.*
- *Øvrig regelverk knyttet til gjennomføring av budrunder. Praksis i Norge kan på enkelte områder skille seg fra praksis i andre land. Utvalget bes undersøke de ulikheter som eksisterer på dette området, og drøfte om det er behov for nye lovregler eller endringer i gjeldende regelverk på dette området. Det er også viktig å sikre gjennomsiktighet i budrunden, herunder å sikre tiltroen til at innkomne bud er reelle. Det store tempoet i budrundene har vært fremholdt som et problem ved eiendomsoverdragelse. Utvalget bes vurdere om det er grunn til å sette i verk tiltak som motvirker dette, og eventuelt foreslå slike tiltak. De her nevnte spørsmål vil også måtte vurderes i forhold til avhendingsloven.*
- *Gjeldende regelverk om tilsyn med eiendomsmeglerforetak. I denne forbindelse må det vurderes hvilken rolle eksisterende og eventuelle nye klageordninger bør ha i forhold til et eventuelt tilsyn fra Kredittilsynet. Utvalget må i denne forbindelse også vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig med en lovregulering av en eventuell(e) klagenemnd og hvordan slik lovregulering bør skje. I relasjon til spørsmålet om tilsyn og klagenemnder er det naturlig at utvalget*

også ser nærmere på dagens sanksjonssystem overfor personer og foretak som overtrer bestemmelser i eller i medhold av eiendomsmeglingsloven.

Det skal foretas en utredning av økonomiske, administrative og andre vesentlige konsekvenser av forslaget. Konsekvenser skal utredes både for det offentlige og for private aktører som berøres av forslagene.”

Mandatet ble presisert i brev fra Finansdepartementet av 21. oktober 2004. Bakgrunnen for presiseringen var ifølge brevet at

”EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har i flere brev til norske myndigheter, senest brev 11. oktober 2004 (vedlagt), gitt uttrykk for at direktiv 89/48/EØF om gjensidig godkjenning av yrkeskvalifikasjoner ikke er tilfredsstillende implementert i det lov- og forskriftsregelverket som regulerer eiendomsmeglere. ESA viser også til manglende implementering av ovennevnte direktiv samt direktiv 92/51/EØF i det regelverket gjelder blant annet revisorer og regnskapsførere.”

På denne bakgrunn ble utvalget bedt om å

”vurdere og ev. foreslå nødvendige endringer i regelverket for å sikre gjennomføring av direktiv 89/48/EØF i forhold til utenlandske eiendomsmeglere.”

Med tanke på delutredningen om budgivning gjennom eiendomsmegler, heter det blant annet i Finansdepartementets brev av 26. april 2005:

”Dersom utvalget kommer til at det er grunn til å sette i verk tiltak for å motvirke problemer knyttet til tempoet i budrundene, bes utvalget samtidig utforme utkast til forskrift om dette som kan sendes på høring. Departementet antar at slik forskrift i tilfelle vil kunne hjemles i eiendomsmeglingsloven § 3-8 første ledd.”

Utvalget avgir på denne bakgrunn en særskilt utredning om de punkter i mandatet som omhandler regelverket knyttet til gjennomføring av budrunder.

Utvalget vil presisere at behovet for avgivelse av en delutredning om budgivning på et tidligere tidspunkt enn den øvrige utredningen innebærer at temaet ikke kan bli avstemt mot utvalgets øvrige forslag. Det kan derfor ikke utelukkes at avvikende forslag, tilleggsforslag og øvrig supplement til delutredningen vil bli inntatt i hovedutredningen. Dette gjelder også enkelte spørsmål knyttet til budgivningen som ikke blir tatt opp i denne delutredningen.

Utvalget har særlig hatt kjøp og salg av bolig og fritidseiendom for øyet, og har ikke gått inn på spesielle forhold som kan gjøre seg gjeldende ved nærings- og utleiemegling, samt megling av eiendom beliggende i utlandet.

1.2 Sammendrag

Eiendomsmeglingsloven har ingen bestemmelser som uttrykkelig regulerer budgivningen. Det er imidlertid inntatt i lovens § 3-8 første ledd en hjemmel til å forskriftsregulere *budgivning* og *innsynsrett* i denne. Adgangen til innsyn i dokumentasjonen av budgivningen er regulert i forskriften, og utvalget foreslår ingen endringer i denne bestemmelsen. Hjemmelen til å regulere selve budgivningen er imidlertid ikke benyttet.

I samsvar med mandatet har utvalget vurdert hvorvidt det er grunn til å sette i verk tiltak som motvirker høyt tempo i budrunden. Utvalget er av den oppfatning at bruk av korte akseptfrister antagelig utgjør et mindre samfunnsmessig problem enn den offentlige debatt av og til kan gi inntrykk av, men har likevel kommet til at adgangen til å forskriftsregulere budgivningen bør benyttes.

Utvalget har delt seg i spørsmålet om hvorvidt det bør oppstilles en bestemt *minstetid for akseptfristens lengde*. Et flertall i utvalget ønsker ikke å innføre en slik regel. Flertallet foreslår imidlertid en *skjønnsmessig bestemmelse som synliggjør meglers plikter* i forbindelse med gjennomføring av budgivningen. Det foreslås blant annet at megler skal legge til rette for en forsvarlig gjennomføring av budgivningen, herunder tilrettelegge for at selger, budgiver og øvrige interessenter får rimelig tid til å områ seg. Videre foreslår flertallet å pålegge megler å *fraråde bud* med så korte frister at forsvarlig avvikling av budrunden ikke kan gjennomføres. Også mindretallet foreslår en *skjønnsmessig regel om meglers plikter* i forbindelse med budgivningen. Meglers plikter er imidlertid mer detaljert angitt i mindretallets forslag. I tillegg til den *skjønnsmessige regelen* foreslår mindretallet at megler *i forbrukerforhold ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer* regnet fra det tidspunktet budet kom inn til megler.

Utvalget har også vurdert hvorvidt det bør oppstilles et *forbud mot å legge inn bud før eller under visning*, men har kommet til at det ikke er ønskelig å forby dette. Utvalget har videre ikke funnet grunn til å fremme forslag som innebærer innskrenkninger i muligheten til å velge mellom bruk av *åpne budrunder, lukkede budrunder eller salg til fastpris*.

Utvalget er videre av den oppfatning at *angrerett* ved kjøp av fast eiendom vil ha så vidt negative ringvirkninger at det ikke vil bli foreslått innføring av en slik rett. Samme konklusjon er trukket i vurderingen av en regel om at avtalebinding ved overdragelse av fast eiendom først skal foreligge ved *underskrift av kjøpekontrakt*.

Utvalget legger til grunn at forslagene som fremsettes ikke vil få økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning.

2 GJELDENE RETT

2.1 Innledning

Den rettslige reguleringen av budgivningen følger dels av alminnelige avtalerettslige regler og prinsipper, dels av eiendomsmeglingsloven med tilhørende forskrift.

I eiendomsmeglingsloven (lov 16. juni 1989 nr. 53 (emgll.)) § 3-8 er departementet gitt hjemmel til å fastsette forskrifter om både budgivningen og innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere. Hjemmelen til å regulere selve budgivningen er imidlertid ikke benyttet.

I forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling § 8-5 er det gitt regler om innsynsrett. Etter denne bestemmelsen, som trådte i kraft 1. juni 2004, har kjøper og andre budgivere på visse vilkår rett til å få innsyn i budjournalen etter at handel er kommet i stand.

Ettersom avtaleslutningen ved overdragelse av fast eiendom ikke er særskilt regulert i eiendomsmeglingsloven eller tilhørende forskrift, gjelder alminnelige avtalerettslige regler og prinsipper. Hovedregelen i avtaleloven (lov 31. mai 1918 nr. 4) § 2 er at en rettslig bindende avtale er inngått når et tilbud er akseptert innen en fastsatt akseptfrist. At avtalen er rettslig bindende, innebærer at det som er avtalt kan håndheves ved rettsapparatets hjelp overfor en part som ikke etterlever innholdet i avtalen.

Med mindre annet er fastsatt, trenger ikke en avtale om eiendomsoverdragelse være inngått skriftlig eller i en spesiell form. At også muntlige avtaler om kjøp og salg av fast eiendom er rettslig bindende, fremgår uttrykkelig av avhendingsloven (lov 3. juli 1992 nr. 93) § 1-3, som lyder slik:

”Avtale om avhending av fast eignedom kan gjerast skriftleg eller munnleg. Er avtala gjort munnleg, skal ho setjast opp skriftleg når ein av partane krev det.”

Avhendingslovens § 1-3 var gjenstand for grundige overveielser i lovforarbeidene, jf. bl.a. Ot.prp. nr. 66 (1990-91).

I forbindelse med større eiendomsoverdragelser, særlig næringseiendommer, er det ikke uvanlig at hovedregelen i avhendingsloven § 1-3 er fraveket, slik at den avtalerettslige binding ikke finner sted før kontrakt er underskrevet.

I rettspraksis er det stilt nokså strenge krav for å sannsynliggjøre at det er inngått avtale om overdragelse av fast eiendom dersom dette ikke er nedfelt skriftlig. Har eiendomsoverdragelsen skjedd via eiendomsmegler, vil eiendomsmeglerens forklaring være av stor betydning, jf. Rt. 1987 s. 1205. Dette gjelder antagelig i enda sterkere grad etter at plikten til å føre budjournal ble innført, se punkt 2.2 nedenfor.

De fleste eiendommer omsettes i dag på den måte at den som ønsker å kjøpe en eiendom, legger inn et tilbud (“bud”) om kjøp til en bestemt pris innen en fastsatt frist. Dersom selger aksepterer budet innen fristen, er det inngått rettslig bindende avtale. Ikke sjelden kommer det bud fra flere interessenter. Budene som inngis til eiendomsmegleren, må videreformidles til selger, som normalt står fritt til å velge hvilket bud han eller hun vil akseptere. Også selger kan fremsette bindende tilbud om hva han eller hun krever for eiendommen. Er selgerens tilbud avvikende fra kjøperens bud, som dermed avslås, blir selgerens bud ofte kalt “motbud”. Rettslig bindende avtale er inngått dersom motbudet aksepteres innen fristen. (Når det gjelder

uttrykket "motbud", brukes dette i praksis også av og til om rene forhandlingsutspill, som ikke innebærer et avslag på kjøperens tilbud.)

Bransjeorganisasjonene har i samarbeid med forbrukermyndighetene utarbeidet "Forbrukerinformasjon om budgivning", se punkt 2.4 nedenfor.

Enkelte eiendomsmeglingsforetak legger ut informasjon om utviklingen av budgivningen på Internett. Da det foreløpig ikke er tatt i bruk sikre metoder for anvendelse av elektronisk signatur, har foretakene, så langt utvalget kjenner til, ikke åpnet for at det utelukkende kan inngis bud via Internett.

Som nevnt skal muntlige avtaler om avhending av fast eiendom ifølge avhendingsloven § 1-3 gjøres skriftlig dersom enten kjøper eller selger krever det. Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, er det eiendomsmegleren som skal opprette den skriftlige kjøpekontrakten, jf. emgll. § 3-8 annet ledd.

2.2 Regler om budgivning i eiendomsmeglingsloven og -forskriften

Markedet for fast eiendom i Norge har tidligere vært prisregulert i lange perioder. Prisreguleringen for selveiet eiendom, typisk eneboliger og rekkehus, opphørte på 1960-tallet, mens markedet for andelsleiligheter delvis var regulert til langt ut på 1980-tallet. Fra 1. januar 1988 var all prisregulering også for denne type eiendommer avviklet. I prinsippet kunne auksjonssystemet da benyttes for salg av alle typer boliger. Likevel praktiserte mange meglere et system med såkalt prisforlangende etter forutgående avtale med selger. Å benytte prisforlangende innebar at selger skulle akseptere å selge til den som først var villig til å betale prisforlangende.

Ut over 1980-tallet ble den norske økonomien opphetet, og det samme ble boligmarkedet. Med raskt stigende boligpriser ble det vanskeligere for meglerne å sette "korrekt" prisforlangende. Etter hvert godtok verken budgivere eller selgere bruk av prisforlangende. Budgiverne mente de sto fritt til å by den pris de selv mente eiendommen var verdt og selgerne forlangte å få høyest mulig pris for eiendommen. Å benytte prisantydning, noe som også i dag er mest vanlig, ble etter hvert den normale salgsmåten.

I overgangsperioden fra bruk av prisforlangende til bruk av prisantydning, ble det i en del tilfeller benyttet såkalte lukkede budrunder. Det ble oppfattet som god meglerskikk å benytte lukket budrunde bare der det syntes som man i budrunden var nær ved å få en endelig pris, men hvor flere budgivere fortsatt ønsket å by. Dette fremgår også av de normgivende rutinene for lukkede budrunder som på den tiden ble utarbeidet.

I ettertid kan det synes som om bruken av lukkede budrunder var et utslag av at verken budgivere eller meglere var modne for eller behersket følgene av auksjonsprinsippet. Å benytte lukket budrunde ble ansett som en mer "verdige" måte å avslutte en opphetet budrunde på. Trolig var også dårlige kommunikasjonsmuligheter mellom megler og budgivere medvirkende til at lukkede budrunder ble benyttet. Bare et mindretall av kunder hadde tilgang til telefaks, og verken mobiltelefon eller e-post var tilgjengelig som verktøy i budprosessen. I dag benyttes sjelden lukkede budrunder ved omsetning av boligeiendom.

Bruk av budgivning har følgelig ikke vært praktisert så lenge. I Brækhus: Meglerens rettslige stilling (1947) s. 228 ble det sogar antatt at det å motta et bud fra en person og forelegge dette for en annen med oppfordring til å by høyere, var i strid med god meglerskikk. Begrunnelsen

for dette var at man ikke, som ved ordinære auksjoner, hadde noen forsikring om at avgitte bud var reelle, og megleren kunne dermed bruke oppdiktete bud til å presse opp prisen.

Utvalget som i NOU 1987:14 avga sin innstilling til ny eiendomsmeglingslov (Falkanger-utvalget), uttalte seg ikke om budgivning. Men både Falkanger-utvalget og senere praksis og teori forutsetter at budgivning omfattes av regelen om meglerens omsorgsplikt i emgll. § 3-1. Dette er blant annet til grunn i RG 1993 s. 1215 (Tønsberg), RG 2001 s. 1611 (Gulating lagmannsrett), Eidsivating lagmannsretts dom 2000-03-01 (LE-1999-00651), Borgarting lagmannsretts dom 2003-04-04 (LB-2002-01665), samt i flere avgjørelser av Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester.

I forbindelse med arbeidet som munnet ut i eiendomsmeglingsloven av 1989 sendte Finansdepartementet på høring et utkast til lovbestemmelse om eiendomsmeglerens plikter ved budgivning (Ot. prp. nr. 59 (1988-89) punkt 5.7). Forslaget lød slik:

”Foretaket skal på forespørsel fra noen som har gitt skriftlig pristilbud, gi opplysninger om andre skriftlige pristilbud som foreligger vedrørende eiendommen. Dersom det foreligger omstendigheter som har vesentlig betydning for pristilbudene, bør foretaket samtidig opplyse om dette.”

Formålet med forslaget var å forhindre bruk av lukkede budrunder, det vil si inngivelse av bud uten at budgiver blir informert om andre foreliggende pristilbud. Departementet uttalte at det kunne virke støtende å måtte fremsette bud uten tilgang til helt relevant informasjon, og det ble derfor foreslått at eiendomsmeglingsforetaket skulle ha en plikt til å opplyse budgivere om andre foreliggende pristilbud. Den foreslåtte opplysningsplikten skulle også omfatte andre sentrale forhold tilknyttet budet, typisk vesentlige forbehold. Høringsinstansene, med unntak av Norges Eiendomsmeglerforbund, støttet forslaget. Norges Eiendomsmeglerforbund så enkelte ulemper med lukkede budrunder, men mente at denne formen for budgivning ikke burde forbyes, og fremhevet ordningen som forbrukervennlig, forutsatt at alle budgivere får lik informasjon, helst skriftlig, når selger og eiendomsmegler tar avgjørelse om lukket budrunde.

Departementet konkluderte i Ot. prp. nr. 59 (1988-89) s. 26 med at selv om kravet til god meglerskikk et stykke på vei ivaretar budgiverens interesser, vil det kunne være behov for et visst regelverk vedrørende budgivningen, blant annet for å sikre en rimelig fast praksis. Det ble imidlertid foreslått at den nærmere regulering kunne fastsettes i forskrift, og lovgiver vedtok i samsvar med dette følgende formulering i emgll. § 3-8 første ledd: ”Departementet kan gi forskrifter om budgivning.” Denne forskriftshjemmelen er ikke benyttet.

Senere er det ved ulike anledninger rettet søkelys mot budgivningsprosessen. Forbrukerrådet vedtok på sitt rådsmøte 28. august 1997 at budgivningsprosessen ved eiendomssalg burde gjennomgås. Forbrukerrådet var bekymret for at en del av boligene ble solgt for raskt, ofte etter intense budrunder med meget kort bindingstid, med den konsekvens at budgiverne kunne bli fristet til å by høyere enn opprinnelig tenkt. Finansdepartementet ble derfor i brev datert 24. september 1997 oppfordret til å gjennomgå budgivningsprosessen. Finansdepartementet oversendte saken til Kredittilsynet for vurdering. Kredittilsynet viste til at regulering av budgivningsprosessen forutsatte en grundig konsekvensanalyse, men fant ikke tilstrekkelig grunnlagt behov for å utrede spørsmålet da verken Kredittilsynet eller Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester hadde mottatt klager tilknyttet gjennomføringen av budgivningen.

Selv om budgivingen ikke uttrykkelig er regulert i eiendomsmeglingsloven eller -forskriften, må visse krav til meglers håndtering av budgivingen kunne utledes av meglers omsorgsplikt etter emgll. § 3-1. Utvalget legger til grunn at omsorgsplikten blant annet tilsier en plikt for megler til å organisere budrunden på en forsvarlig måte og å sørge for at selger får korrekt informasjon om utviklingen i budrunden. Megleren skal vanligvis, og i den grad det er mulig, også holde interessenter orientert om utviklingen. Videre antar utvalget at megleren har en generell veiledningsplikt i forbindelse med budgivingen, herunder til å orientere selger og budgivere om problemer knyttet til korte akseptfrister.

Gjeldende eiendomsmeglingslov har bare én bestemmelse om selve avtaleslutningen. Ifølge emgll. § 3-8 annet ledd er det eiendomsmeglernes plikt å opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen. Dette gjelder imidlertid ikke hvis kjøper og selger ønsker noe annet. Bestemmelsen innebærer at eiendomsmegleren skal opprette kontrakten dersom minst en av partene ønsker det, jf. Ot. prp. nr. 59 (1988-89) s. 45.

Emgll. § 3-8 første ledd antas ikke å gi hjemmel til å gripe inn i reglene i avtalelovens kapittel 1 om tilbud og aksept, for eksempel reglene om tilbudets og akseptens bindende virkning for selger og kjøper, jf. Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (Oslo 1995) s. 16.

Emgll. § 3-8 første ledd ble ved lovendring 13. desember 2002 nr. 76 (i kraft 1. juni 2004) endret slik at departementet også kan gi forskrifter om *innsynsrett* i opplysninger om bud og budgivere. Formålet med lovbestemmelsen er ifølge Finanskomiteens flertall å åpne for at det kan gis en forskrift som bidrar til ”økt gjennomsiktighet, og forebygger forsøk på svindel i sammenheng med budprosessen. Dette problemet er sannsynligvis ikke stort i dag, men sjøl mistanke om at slik svindel kan skje, er ødeleggende for tilliten mellom aktørene i dette markedet” (Innst. O. nr. 10 (2002-2003) s. 3 og 4). Finansdepartementet fremmet forslaget under henvisning til at de normgivende budreglene (se punkt 2.4 nedenfor), som er utarbeidet av bransjen og forbrukermyndighetene, bare fikk anvendelse for eiendomsmeglere som var tilsluttet bransjeorganisasjonene (Ot. prp. nr. 96 (2001-2002) s. 13).

Ved forskrift 2. april 2004 nr. 624 fastsatte Finansdepartementet på ovennevnte bakgrunn følgende § 8-5 i eiendomsmeglingsforskriften om innsyn i budjournalen:

”Etter at handel er kommet i stand, kan kjøperen, eller vedkommendes fullmektig, kreve fullt innsyn i budjournalen for oppdraget. Dette skal skje på meglerforetakets kontor eller på annen avtalt måte. Kjøperen eller fullmektigen skal signere på kopi eller utskrift av budjournalen. Ved å gjøre dette bekreftes det at vedkommende har fått innsyn og at opplysninger om budgiverens identitet ikke kan brukes til annet enn å ivareta kjøperens interesser i saken. Det signerte dokumentet skal arkiveres sammen med øvrige dokumenter i saken, jf. § 4-8 annet og tredje ledd.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på en eiendom, eller vedkommendes fullmektig, kreve å få kopi eller utskrift av budjournalen uten at budgiverens identitet fremkommer.”

Etter forskriften har bare kjøper og budgivere, eventuelt deres fullmektig, rett til innsyn i budgivingen. Som det fremgår direkte av forskriftsbestemmelsen, er kjøperens innsynsrett mer omfattende enn den rett andre budgivere har. Mens budgivere bare kan kreve en kopi

eller utskrift av budjournalen uten at budgiverens identitet fremkommer, har kjøper krav på å se hele budjournalen for det aktuelle oppdraget. Reglene, slik de er i dag, åpner kun for innsyn etter at budgivingen er avsluttet.

Forskriftsbestemmelsen, som trådte i kraft 1. juni 2004, er i stor grad sammenfallende med normene for innsyn som er inntatt i "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se punkt 2.4 nedenfor). I forskriftsbestemmelsen er imidlertid innsynsretten knyttet direkte til innsyn i *budjournalen*. Plikten til å føre budjournal fremkommer av eiendomsmeglingsforskriften § 4-5. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Hvert bud som meglerforetaket mottar, herunder skriftlige og muntlige kjøps- eller salgstilbud, skal snarest mulig innføres i budjournalen. Det enkelte oppdrag skal føres for seg, og følgende opplysninger skal fremkomme av journalen:

- a) tidspunkt for når budet er mottatt,*
- b) budgivers/fullmektigers navn, adresse og/eller telefonnummer,*
- c) budets størrelse,*
- d) eventuelle forbehold og tidspunkt for eventuelt bortfall av slike forbehold,*
- e) akseptfrist,*
- f) tidspunkt for avslag eller aksept.”*

Også før denne bestemmelsen ble innført, fulgte det av god meglerskikk at budgivingen måtte dokumenteres. I forbindelse med at det skulle gis regler om innsyn i budgivingen ble det behov for å definere nærmere hvilke opplysninger innsynsretten skulle gjelde. Budgiverens opplysninger om hvordan et kjøp skal finansieres er et eksempel på en opplysning som *ikke* skal føres i budjournalen, og opplysningene omfattes følgelig ikke av innsynsretten. Dersom bud inngis med forbehold, er dette derimot en opplysning som skal tas inn i journalen. Kjøperen og andre budgivere kan dermed i ettertid kontrollere hvorvidt det i konkurrerende bud var tatt andre forbehold enn det som ble opplyst undervegs.

Begrunnelsen for at bare kjøperen gis innsyn i budgiverens identitet er at denne typen opplysninger kan være omfattet av eiendomsmeglers taushetsplikt, jf. Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (Oslo 1995) s. 116-119. For å kunne verifisere opplysningene i budjournalen er det imidlertid nødvendig at noen gis innsyn også i budgiverens identitet. Det naturlige er at kjøperen gis en slik rett ettersom det først og fremst er vedkommende som eventuelt er ført bak lyset og dermed kanskje har betalt unødvendig mye for eiendommen. Kjøperens krav på innsyn går derfor foran eiendomsmeglers eventuelle taushetsplikt om budgiverens identitet. Det følger imidlertid av forskriftens § 8-5 første ledd fjerde punktum at denne typen opplysninger ikke kan brukes til annet enn å ivareta kjøperens interesser i saken. Budgivere som ønsker å opptre anonymt, har anledning til å benytte fullmektig i forbindelse med budgivingen. Utvalget legger til grunn at det vil være i strid med god meglerskikk om megleren som organiserer budgivingen, også opptrer som fullmektig for å oppnå anonymitet for en av budgiverne.

Andre personer enn kjøperen og budgiverne er derimot ikke gitt innsynsrett i budgivingen, og ingen har krav på innsyn før budgivingen er avsluttet.

2.3 Nærmere om avtaleslutning gjennom eiendomsmegler

Det er *kjøper* og *selger* som er parter i avtaler om salg av fast eiendom. Eiendomsmegler er ikke part i avtalen, men bare en mellommann, jf. emgll. § 1-1. At eiendomsmeglers ikke er

part i avtalen, innebærer at eiendomsmeglerens oppgave i denne sammenheng er å formidle dispositive utsagn (bud, aksept mv.) mellom kjøper, selger og andre interessenter.

Eiendomsmeglerens posisjon i avtaleslutningen, sett i forhold til oppdragsgiver, følger av emgll. § 3-5. Ifølge bestemmelsen kan eiendomsmegleren "ikke binde oppdragsgiveren overfor tredjemann uten særskilt fullmakt". Dette innebærer at oppdraget i seg selv ikke gir eiendomsmegleren noen fullmakt til å forplikte oppdragsgiveren, jf. Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 23. Regelen var den samme i eiendomsmeglingsloven av 1938. Selv om det ikke fremkommer uttrykkelig av loven, må det samme legges til grunn for identifikasjonen mellom eiendomsmegleren og den av partene som ikke er oppdragsgiver, jf. Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (Oslo 1995) s. 17. Begge parter kan imidlertid etter vanlige fullmaktsregler gi eiendomsmegleren fullmakt til å inngå bindende avtaler. I Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 23 er det uttalt at det må kreves klare holdepunkter for å anta at eiendomsmegleren skal kunne binde oppdragsgiveren. I oppdragsskjemaet er det et eget felt for eiendomsmeglerens fullmakter ved budgivning. Da NOU 1987:14 ble utarbeidet, var det imidlertid ikke vanlig at eiendomsmegleren fikk slik fullmakt fra oppdragsgiver (jf. NOU 1987:14 s. 72). Utvalgets inntrykk er at det heller ikke i dag er vanlig at oppdragsgiver, den annen part eller andre interessenter gir eiendomsmegleren fullmakter i forbindelse med budgivningen. Inntrykket er også at eiendomsmeglerne heller ikke ønsker å ha fullmakter fra noen av de ovennevnte personene, ettersom mange meglere opplever at slike fullmakter kan være uforenlig med rollen som mellommann. I enkelte tilfeller inntas det likevel i oppdragsskjemaet at eiendomsmegleren *kan* avvise bud som ikke er skriftlig, herunder bud inngitt ved e-post og SMS.

Selv om innholdet i annonser, salgsoppgave og øvrige opplysninger gitt av selger og eiendomsmegler er av stor betydning for avtalen som inngås, innledes selve avtaleslutningen normalt med at potensielle kjøpere avgir et bud (tilbud) til eiendomsmegleren på den aktuelle eiendommen. I tråd med alminnelige avtalerettslige regler er et bud som går ut på å kjøpe en bestemt eiendom til en viss pris, som hovedregel bindende for budgiveren fra det tidspunkt tilbudet har *kommet til den annen parts kunnskap*, jf. avtaleloven § 7. Dersom eiendomsmegleren ikke har særskilte fullmakter fra partene, innebærer dette at budet kan kalles tilbake selv om det er kommet til *eiendomsmeglerens* kunnskap. Eiendomsmegleren kan risikere erstatningsansvar overfor selger dersom han eller hun somler med å gi selger beskjed om innkomne bud, jf. Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (Oslo 1995) s. 23. Ifølge Bergsåker må imidlertid eiendomsmegler ansvarsfritt kunne innrette sin virksomhet på en hensiktsmessig måte, slik at det ikke alltid er nødvendig straks å underrette selger om innkomne bud. Bergsåker begrunner dette med at budgivere normalt står ved sitt bud ut akseptfristen.

At et bud fra en interessent er "kommet til ... kunnskap" innebærer at selgeren, eventuelt hans eller hennes representant, må ha lest eller hørt meddelelsen - budet må ha kommet til selgerens "bevissthet", jf. Hov: Avtaleslutning og ugyldighet, Kontraktsrett I (3. utg., Bergen 2002) s. 92. Dersom det er flere selgere, går retten til tilbakekallelse tapt når én av selgerne har fått kunnskap om budet, jf. Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (Oslo 1995) s. 24.

I motsetning til tidspunktet for budets bindende virkning, følger det av avtaleloven § 7 at tilbakekall av et bud er virksomt dersom det er *kommet frem* til motparten før eller samtidig med at budet kommer til motpartens kunnskap. Et tilbakekall er *kommet frem* når meddelelsen er kommet så langt at mottageren under normale omstendigheter vil ha hatt muligheten til å gjøre seg kjent med innholdet, jf. Hov: Avtaleslutning og ugyldighet, Kontraktsrett I (3. utg.,

Bergen 2002) s. 100-101. Et tilbakekall gitt via telefaks er for eksempel kommet frem når det er mottatt av mottagerens telefaks, en telefonbeskjed er kommet frem når den meddeles selger eller selgers husstandsmedlemmer/arbeidskolleger som blir bedt om å gi beskjed videre. Det samme gjelder når det er lagt igjen beskjed på telefonsvarer. E-post vil være kommet frem når den er tilgjengelig i mottakerens datamaskin, jf. Hov: Avtaleslutning og ugyldighet, Kontraktsrett I (3. utg., Bergen 2002) s. 101.

Selv om et bud er kommet til selgerens kunnskap, er det også etter dette tidspunktet visse muligheter for å tilbakekalle budet.

For det første kan ekstraordinær tilbakekallelse unntaksvis godtas etter det avtalerettslige prinsippet om tilbakekall *re integra*. Prinsippet, som ofte forankres i en analogi fra avtaleloven § 39 annet punktum, går ut på at budgiver kan tilkjennes en tilbakekallsrett dersom det foreligger *særlige grunner* for budgiveren og selgeren *ikke har innrettet seg* etter budet. I tillegg er det forutsatt i forarbeidene til avtaleloven og hevdet i juridisk teori at det *ikke må ha gått for lang tid* fra budet har kommet til kunnskap og til tilbakekallelse skjer. Eksempel på forhold som nok i prinsippet kan være særlige grunner er uventet arbeidsledighet, sykdom eller dødsfall som rammer budgiveren selv eller hans nærmeste, jf. Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (Oslo 1995) s. 21. At selgeren mentalt har innrettet seg etter budet er ikke tilstrekkelig. Det kreves med andre ord at vedkommende har foretatt seg noe konkret for at tilbakekallsadgangen skal være avskåret. Rettspraksis har vist at det er vanskelig å få medhold i tilbakekallelse etter *re integra*-prinsippet med mindre det foreligger klanderverdige forhold på løftemottakers side.

For det andre kan et bud tilbakekalles etter avtaleloven § 36. Etter denne bestemmelsen kan et bud settes til side dersom det ville virke "urimelig eller være i strid med god forretningsskikk" å gjøre det gjeldende. Også etterfølgende forhold kan vektlegges i urimelighetsvurderingen. Tilbakekall etter avtaleloven § 36 kan forekomme selv om de absolutte vilkårene for tilbakekall *re integra* ikke er oppfylt.

Budgiver har anledning til å avgi bud med *forbehold*. Dette innebærer enten at budet er bindende med de modifikasjoner som ligger i forbeholdet, eller at budgiver ikke er bundet før det er klart om forbeholdet blir aktuelt, jf. Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (Oslo 1995) s. 31. De fleste forbehold som forekommer i praksis, er av førstnevnte type, og de kan være knyttet til ulike forhold som finansiering, konsesjon, styrebehandling, salg av nåværende bolig, utbedringer på eiendommen, tilbehør mv.

I tilknytning til at det legges inn bud på en eiendom fastsetter budgiver en akseptfrist. Lovgivningen har ingen regler om hvor lang denne fristen minimum må være. Dersom selger innen fristen foretar en dekkende aksept, er det for begge parters vedkommende inngått en rettslig bindende avtale. Aksepten er for selgers vedkommende bindende fra det tidspunkt budgiver har fått *kunnskap om aksepten*, jf. avtaleloven § 7. Det er således ikke tilstrekkelig at aksepten er gitt til eiendomsmegler innen akseptfristen. Aksepter kan, på samme måte som bud, tilbakekalles - de er å betrakte som tilbakekalt dersom tilbakekallelsen er *kommet frem* til budgiver senest samtidig med at aksepten har kommet til budgivers kunnskap.

En aksept som kommer for sent frem til budgiveren, skal etter avtaleloven § 4 første ledd anses som et nytt tilbud. Dette gjelder likevel ikke dersom selger regner med at aksepten har kommet frem innen fristens utløp og budgiver må forstå dette, jf. avtaleloven § 4 annet ledd. Avtale

anses i et slikt tilfelle for sluttet dersom budgiveren ikke "uten ugrunnet opphold" gir selger beskjed om at han ikke godtar aksepten.

Dersom selger uttrykkelig avslår et bud, fritas budgiveren selv om akseptfristen ikke er ute, jf. avtaleloven § 5. En tilbakemelding fra selger som fremstår som en aksept, men som ikke samsvarer med budet (uoverensstemmende aksept), skal ifølge avtaleloven § 6 første ledd anses som kombinert avslag og nytt tilbud. Budgiveren får da rimelig tid til å vurdere det nye tilbudet. Dersom selgeren regner med at aksepten samsvarer med budet og budgiver må forstå dette, må budgiveren reklamere "uten ugrunnet opphold", jf. avtaleloven § 6 annet ledd. Budgiver vil i mangel på slik reaksjon bli ansett bundet.

Ofte vil flere personer legge inn bud på samme eiendom. For den som har lagt inn bud på en eiendom, er det derfor et viktig spørsmål hvilken betydning det har for budet at andre har inngitt høyere bud. Selger har som hovedregel anledning til å akseptere et hvilket som helst bud, også andre enn det høyeste. Et slikt valg kan for eksempel skyldes at høyeste bud har så vidtrekkende forbehold at et lavere bud uten forbehold er å foretrekke, eller selgeren kan ha personlige preferanser for én av budgiverne. Inngitte bud er av denne grunn normalt bindende ut akseptfristen, selv om budgiveren har fått tilbakemelding om at høyere bud er inngitt.

I forbindelse med *lukkede budrunder*, det vil si budgivning hvor budgiverne ikke får vite hvilke andre bud som foreligger, er det ikke uvanlig at selger på forhånd har forpliktet seg til å akseptere høyeste bud. Dersom høyeste bud likevel ikke aksepteres, vil det i så fall foreligge kontraktsbrudd overfor den som har avgitt høyeste bud.

2.4 "Forbrukerinformasjon om budgivning"

I juli 2001 ble det utarbeidet "Forbrukerinformasjon om budgivning" i samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen og Eiendomsmeglerforetakenes Forening (revidert 1. april 2003). Det heter her:

"Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.*
- 2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.*
- 3. 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.*
- 4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis*

imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.

5. Budets innhold:

I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.

7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.

8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.

9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.

10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe fler enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper."

Utvalgets inntrykk er at disse retningslinjene legges til grunn av de fleste eiendomsmeglere, og at de stort sett følges i praksis. Flere av reglene retter seg imidlertid mot partene som deltar

i budgivningen (selger, kjøper, budgivere). Dette kan forklare at regelen om at første bud bør ha minst 24 timers frist ofte brytes i praksis. Eiendomsmegleren kan ikke tvinge partene til å etterleve de normgivende reglene.

2.5 Utenlandsk rett

Det fremkommer av den *svenske* Jordabalken (SFS 1970:994) kapittel 4 at avtale om overdragelse av fast eiendom må inngås skriftlig og være undertegnet av partene for å være rettslig bindende. Dette innebærer at muntlig bud og muntlig aksept av bud ikke er rettslig bindende. En konsekvens av dette er at partene kan trekke seg fra handelen inntil avtalen er formalisert. Dersom en av partene trekker seg før kontraktsunderskrift, kan det være nødvendig å annonsere eiendommen for salg på nytt. I og med at markedsføringskostnadene som hovedregel inngår i meglerprovisjonen, er det megleren som bærer omkostningene dersom eiendommen må annonseres for salg på nytt, hvis ikke annet er avtalt. At eiendommen må annonseres i flere omganger, vil kunne føre til at den endelige prisen på eiendommen blir lavere, noe som blant annet kan skyldes at eiendommen i markedet fremstår som vanskelig å selge.

Det finnes ingen lovregler om budgivningen i svensk rett. Det er imidlertid av den svenske tilsynsmyndigheten, Fastighetsmäklarnämnden, utarbeidet et faktablad med overskriften "Bra att veta om budgivning". Styret i en av de svenske bransjeorganisasjonene, Mäklarsamfundet, vedtok i oktober 2004 "Mäklarsamfundets antagna regler om budgivning" som gjelder for organisasjonens medlemmer.

Det er ikke uvanlig at det gjennomføres budrunder i de tilfellene hvor det er flere interessenter. Som det fremgår av faktabladet "Bra att veta om budgivning", kan budgivningen foregå enten åpent eller lukket. Det er selgeren, i samråd med megleren, som avgjør hvordan en eventuell budgivning skal foregå. Når dette er bestemt, skal interessentene orienteres, og skal i denne sammenheng få saklige og korrekte opplysninger, herunder om det er oppstilt spesielle vilkår for salget. Selger står imidlertid fritt til å endre spillereglene, herunder å avbryte en budrunde. Megleren plikter å videreformidle til selger alle innkomne bud. Selger er imidlertid ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet. Det stilles ikke krav til at megleren må dokumentere budgivningen, og følgelig kan budgivere heller ikke i ettertid kontrollere at budgivningen har gått riktig for seg.

Danmark har, på samme måte som Sverige, en regel om at avtaler om overdragelse av fast eiendom ikke er bindende før kjøpekontrakt er underskrevet av begge parter. I forbrukerforhold har kjøper i tillegg en seks-dagers angrefrist, jf. lov 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. nr. 391 §§ 8-11. Ved bruk av angreretten må kjøperen som hovedregel betale en godtgjørelse på 1 prosent av kjøpesummen. Dette gjelder likevel ikke dersom eiendommen er oppført for salg eller dersom selger har salg av fast eiendom som hovedbeskjeftigelse. Det finnes heller ikke i dansk rett lovregler om budgivningen. Imidlertid er det utarbeidet etiske retningslinjer ("DEs forbrugeretiske regler") i samarbeid mellom bransjeorganisasjonen Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) og det danske Forbrukerrådet. Etter disse reglene skal eiendomsmegleren, hvor flere interessenter har tilkjenning at de ønsker å kjøpe en eiendom til "utbudspris" og "på sedvanlige vilkår", drøfte med selgeren hvilke kriterier som skal legges til grunn ved valg av kjøper. Eiendomsmegleren skal påpeke muligheten for å velge kjøper etter et "licitationsprincippet", hvor de potensielle kjøperne oppfordres til å avgi et kjøpstilbud i en lukket konvolutt innenfor en fastsatt frist (lukket budrunde). En tilbudsrunde på "licitationsvilkår" skal tilrettelegges slik at de interesserte kjøperne får muligheten til å foreta nødvendige tekniske, økonomiske og juridiske

undersøkelser og overveielser før avgivelse av bud. Eiendomsmegleren skal videre orientere de potensielle kjøperne om "licitationsvilkårene", herunder at selgeren fritt kan velge mellom alle de innkomne budene og helt kan unnlate å selge til en av byderne. Eiendomsmegleren skal opplyse potensielle kjøpere om at budet skal "lyde på en bestemt kontantpris", at det i ettertid ikke er anledning til å avgi "overbud", og at det ikke kan tas forbehold om forhold som kan avklares på forhånd. Videre skal eiendomsmegleren opplyse om at budets størrelse og vilkår ikke vil bli opplyst før det er inngått en avtale med en av byderne, samt at angrefrist er utløpt og eventuelle betingelser er avklart. Interessentene skal før de avgir bud få seg forelagt en standard kjøpsavtale som oppfyller de lovfastsatte krav. Danske eiendomsmeglere skal etter de forbrukeretiske reglene ikke på noen måte medvirke til salg av eiendom etter et "hollandsk urprinsipp" eller ved "auksjon" (åpen budrunde).

3 UTVALGETS VURDERINGER

3.1 Innledning

Med utgangspunkt i mandatet har utvalget konsentrert seg om tre hovedtemaer; avtaleslutning i Norge sammenholdt med modeller i andre land når det gjelder overdragelse av fast eiendom, gjennomsiktighet i budgivningen (innsynsrett) og tempoet i budrundene.

Grunnleggende premisser for utvalgets vurderinger er at lovgivningen om eiendomsmegling bør legge til rette for at omsetning av fast eiendom skal kunne skje på en ryddig og betryggende måte, uten unødvendige transaksjonskostnader. Eiendomsmegleren har sin berettigelse bare når han eller hun kan bidra til dette.

Regler om budgivning bør utformes på bakgrunn av de ovennevnte grunnleggende premissene og under hensyntagen til selgers, kjøpers og øvrige interessenters interesser, i tillegg til bredere samfunnsmessige hensyn.

I en budgivningssituasjon vil det vanligvis foreligge klare interessekonflikter. Selgeren ønsker normalt høyest mulig pris for eiendommen, mens kjøperens interesse er at prisen skal være så lav som mulig. Samtidig ligger det i budgivningens natur at det er interessekonflikter også mellom budgiverne.

Salg av egen bolig, og til dels også salg av fritidseiendom, vil av selgeren kunne oppleves som belastende. Det dreier seg normalt om store verdier - for de fleste den største økonomiske transaksjonen de foretar i livet. Prisen som oppnås ved salget, kan være av avgjørende betydning fordi salgssummen normalt skal reinvesteres i annen bolig. I eiendomsmeglingsbransjen snakkes det av og til om at "eiendomsmegling gjelder ivaretagelse av folks livsformue når den er på flyttefot". I tillegg kommer den følelsesmessige påkjenning en slik prosess medfører; det kan oppleves tungt å selge en eiendom som over lengre tid har vært ens hjem. Liknende forhold kan gjøre seg gjeldende ved salg av fritidseiendom.

Også for kjøperen vil det normalt være en belastning å skulle foreta en så betydelig økonomisk investering som kjøp av bolig vanligvis innebærer. For de fleste får boligkjøpet stor innvirkning på privatøkonomien over mange år. Mange kjøpere vil nok også oppfatte handelen som en følelsesmessig påkjenning, idet kjøpet normalt innebærer flytting til et nytt sted.

Regler om budgivning bør ha som formål å unngå at selger, kjøper og andre interessenter utsettes for unødvendige påkjenninger. Samtidig er det urealistisk å tro at man gjennom lovgivning vil kunne fjerne den belastning som normalt er knyttet til kjøp og salg av bolig.

Utvalget mener det i de fleste tilfeller vil oppleves mest betryggende for alle parter at budgivningen skjer gjennom megler. En selger som gjennomfører en budrunde, har ikke plikt til å opptre i samsvar med god meglerskikk, føre budjournal, mv. Reglene om innsyn i budgivningen gjelder heller ikke. Ved utforming av eventuelle regler om budgivning bør det derfor legges vekt på at inngivelse av bud, knyttet til objekter som selges gjennom megler, ikke foretas direkte til selger eller at det gjøres bruk av andre uønskede metoder i budgivningen. Det bør heller ikke utformes regler som oppfordrer til oppsigelse av oppdraget med meglere umiddelbart før budgivningen eller i tilknytning til denne. Slike regler ville kunne resultere i uryddighet og uoversiktighet, og ville neppe innebære mer betryggende gjennomføring av budgivingprosessen.

3.2 Vurdering av avtaleslutningen

3.2.1 Auksjonsmodellen

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.

Det store flertall av norske eiendommer blir omsatt ved at interessenter inviteres til å inngi bud i en åpen budrunde (heretter kalt "auksjonsmodellen"). Dette innebærer at budgivere og andre interessenter kan få vite størrelsen mv. på det til enhver tid høyeste bud med akseptfrist som ikke er utløpt. Samtidig er lovgivningen ikke til hinder for bruk av lukkede budrunder. Lovgivningen er heller ikke til hinder for at en eiendom legges ut til fast pris, noe som ikke er uvanlig ved salg av nye boliger. Salg kan også skje til en bestemt kjøper uten noen form for auksjon.

Det mest nærliggende alternativet til auksjonsmodellen er, slik utvalget ser det, et system hvor fast eiendom må omsettes til faste priser. Utvalget viser her til at salg av eiendom tidligere ble foretatt til faste priser, enten gjennom prisregulering eller ved at prisen på eiendommen av selger var fastsatt på forhånd (prisforlangende), jf. punkt 2.2 foran. Fastprissystemet har tidligere vist seg å ha større svakheter, blant annet i form av fiktive priser.

Et annet alternativ til auksjonsmodellen, er bruk av lukkede budrunder. Etter utvalgets oppfatning er det ikke grunn til å gå inn for å påby lukket budrunder. Utvalget viser til at det ved forrige lovrevisjon ble fremsatt et forslag om en bestemmelse hvor formålet var å forhindre lukkede budrunder, jf. punkt 2.2 foran. Det vises til det som der er fremhevet om de ulemper en slik ordning kan ha. Utvalget mener videre at det i størst mulig grad bør være opp til partene å bestemme hvordan avtaleslutningen skal gjennomføres.

Etter utvalgets oppfatning fungerer auksjonsmodellen som sådan i all hovedsak på en hensiktsmessig måte. Noen av de svakheter ved auksjonsmodellen som tidligere var påpekt er dessuten søkt rettet opp i gjeldende regelverk. Dette gjelder for eksempel bestemmelsene om plikten til å føre budjournal og innsynsretten i denne, jf. punkt 2.2 foran.

Overdragelse av fast eiendom med utgangspunkt i en auksjonsmodell er en metode som styres av det avtalerettslige regelverket. Disse reglene gir grunnlag for å løse de fleste juridiske spørsmål som kan oppstå i forbindelse med avtaleslutningen. Slik utvalget ser det, er auksjonsmodellen også en hensiktsmessig måte å komme frem til markedspris. Samtidig hefter det ikke uakseptable svakheter knyttet til metoden. Noen svakheter kan imidlertid motvirkes gjennom regler som utvalget vil foreslå nedenfor.

Utvalgets konklusjon er etter dette at det verken er påkrevd eller ønskelig å hindre bruk av auksjonsmodellen. Utvalget vil derfor ikke foreslå endringer i gjeldende rett på dette punktet.

3.2.2 Angrerett ved kjøp av fast eiendom gjennom eiendomsmegler?

Som det fremgår av punkt 2.5 foran, er avtaleslutningen knyttet til overdragelse av faste eiendommer i Sverige og Danmark organisert på en annen måte enn i Norge. I begge land blir en avtale om overdragelse av fast eiendom først bindende når skriftlig kjøpekontrakt er inngått, mens det i tillegg er innført seks dagers angrefrist for forbrukere i Danmark. Rettsvirkningene av en eventuell budrunde i Sverige og Danmark er således andre enn etter norsk rett - den som får tilslaget, kan enten unnlate å skrive kjøpekontrakt eller benytte seg av

angrefristen. Rettsvirkningene av en ”vellykket” norsk budgivning er derimot at rettslig bindende avtale inngås.

Utvalget har vurdert hvorvidt det også i norsk rett bør innføres en angrerett ved kjøp av fast eiendom gjennom eiendomsmeidler. Avtalebinding først ved kontraktsunderskrift omtales i neste punkt.

Etter utvalgets oppfatning er de viktigste fordelene ved en angrerett at den kan bidra til at forhastede beslutninger i budprosessen kan omgjøres. Dessuten kan kjøper i enkelte tilfeller få bedre tid til å undersøke eiendommen, noe som kan ha til følge at flere mangler ved eiendommen blir oppdaget. Dette kan igjen resultere i at kjøper benytter seg av angreretten eller at manglene får betydning for kjøpesummen. En side av dette kan være at selger i mindre grad tar sjansen på å unnlate å gi opplysninger om forhold ved eiendommen som det kan være grunn til å regne med at kjøper vil finne ut i angrefristtiden. Dermed kan kanskje antallet tvister i ettertid bli redusert.

Utvalget vil imidlertid fremheve at innføring av angrerett ved kjøp av fast eiendom vil kunne ha betydelige negative ringvirkninger. Budgivere som deltar i en budrunde vel vitende om at det er mulig å trekke seg dersom man får tilslaget, kan legge inn bud på flere eiendommer samtidig, med den konsekvens at vedkommende kan bli sittende med flere eiendommer. Dersom man ikke ønsker å kjøpe mer enn én eiendom, må angreretten benyttes for øvrige eiendommer. Disse eiendommene må da selges på nytt, noe som vil kunne innebære økte samfunnsøkonomiske kostnader. Det kan hevdes at angreretten i et slikt tilfelle benyttes uten at det foreligger noen aktverdig grunn. Slike utslag kan antagelig til en viss grad reduseres ved at den som bruker angreretten må betale en andel av kjøpesummen (for eksempel 1 prosent av kjøpesummen, som i Danmark) eller et gebyr. Utvalget antar imidlertid at heller ikke et slikt vederlag/gebyr vil kunne forhindre all ”misbruk” av angreretten med mindre dette blir svært høyt.

En angrerett åpner videre for at det kan innledes en ny runde med prisforhandlinger. Selv om kjøper ikke finner mangler ved eiendommen, kan kjøperen i ettertid mene at kjøpesummen er for høy. Angreretten kan da brukes som en ”brekkstang” for å få selger til godta nye forhandlinger om kjøpesummen. Sett fra selgers ståsted kan en reduksjon av kjøpesummen fremstå som et bedre alternativ enn at eiendommen må legges ut for salg på nytt, særlig dersom eiendommen har vist seg lite attraktiv eller dersom eiendomsprisene er fallende. Utvalget anser en slik ny runde med prisforhandlinger som lite ønskelig. Partene bør kunne innrette seg etter den avtale som er inngått. Selger vil i mange tilfeller være i markedet for kjøp av ny eiendom, og usikkerheten knyttet både til om kjøperen går fra avtalen og om kjøpesummen opprettholdes bidrar til lite forutsigbarhet, noe som vil kunne ha negativ betydning for markedet.

Utvalget mener således at en angrerett vil føre til at omsetningen blir mindre ryddig og forutsigbar, og med transaksjonskostnader som høyst sannsynlig vil øke.

Etter utvalgets oppfatning vil dessuten fordelene med en angrerett - omgjøring av forhastede beslutninger tatt i budrunden og reduksjon av antall tvister ved at eiendommen kan undersøkes grundigere - et stykke på vei kunne oppnås på andre måter. Utvalget mener at høyt tempo i budrundene til en viss grad kan motvirkes ved å gi forskriftsbestemmelser om meglers håndtering av budgivningen. Det vises til punktene 3.5.2 og 4 nedenfor. Når det gjelder reduksjon av antall tvister som følge av at kjøper vet for lite om eiendommen,

vurderer utvalget muligheten for å stille strengere krav til hvilke opplysninger eiendomsmegler skal gi om eiendommen. Sistnevnte problemstilling vil bli behandlet i utvalgets hovedutredning.

Utvalget er kommet til at de beste grunner taler for at det ikke bør innføres en lovbestemt angrerett for kjøper av fast eiendom. Det er lagt særlig vekt på de ringvirkninger dette vil kunne få i form av misbruk, uryddighet og mindre forutsigbarhet, samt at transaksjonskostnadene høyst sannsynlig vil øke.

3.2.3 Avtalebinding først ved kontraktsunderskrift?

Utvalget har vurdert om 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. Utvalgets vurderinger har skjedd på bakgrunn av de omfattende vurderinger av spørsmålet som ble foretatt i forbindelse med vedtakelsen av avhendingsloven, jf. NOU 1979:48 og Ot. prp. nr. 66 (1990-91). På bakgrunn av disse vurderingene finner utvalget ikke grunn til å gå inn for at avtalebinding ved kjøp av fast eiendom først skal foreligge ved underskrift av kontrakt. For øvrig antar utvalget at mange av de samme ringvirkningene som i foregående punkt er beskrevet tilknyttet en eventuell innføring av angrerett, også vil gjøre seg gjeldende dersom det skulle innføres en regel om avtalebinding først ved kontraktsunderskrift.

3.3 Vurdering av reglene om innsyn i budgivningen

Det følger av mandatet at det er *"viktig å sikre gjennomsiktighet i budrunden, herunder å sikre tiltroen til at innkomne bud er reelle"*.

Som det fremgår av punkt 2.2 foran, fastsatte Finansdepartementet ved forskrift 2. april 2004 nr. 624 blant annet en ny § 8-5 i eiendomsmeglingsforskriften om innsyn i budjournalen. Plikten til å føre budjournal følger av eiendomsmeglingsforskriften § 4-5. Begge bestemmelser trådte i kraft 1. juni 2004.

Slik utvalget oppfatter mandatet, blir vurderingstemaet her om den nye forskriftsbestemmelsen om innsynsrett i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til å sikre gjennomsiktighet i budrunden og tiltroen til at innkomne bud er reelle, eller om det er behov for å foreslå ytterligere eller andre regler på dette punkt.

Som nevnt foran, er kjøperens innsynsrett i budgivningen mer omfattende enn den rett andre budgivere har. Videre er det slik at andre enn kjøper og budgivere ikke kan kreve innsyn i budgivningen. Mens budgivere bare kan kreve kopi eller utskrift av journalen uten at budgiverens identitet fremkommer, har kjøper krav på å se hele budjournalen for det aktuelle oppdraget. Kjøper kan etter forskriftens § 8-5 første ledd fjerde punktum imidlertid ikke bruke opplysningene til annet enn å ivareta sine egne interesser i saken. Det er anledning til å benytte fullmektig i forbindelse med budgivningen. Reglene, slik de er i dag, åpner kun for innsyn etter at budgivningen er avsluttet.

Etter det utvalget erfarer, virker gjeldende regler om innsyn på en hensiktsmessig måte. Det foreligger ikke statistiske opplysninger om i hvor stor utstrekning det kreves innsyn i budjournalen fra kjøpere eller budgivere. Imidlertid er det utvalgets klare inntrykk at det sjelden blir bedt om innsyn. Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester har ikke hatt noen saker som gjelder reglene om innsyn i budprosessen. Utvalget kan vanskelig tolke dette på annen måte enn at budgivere og kjøpere nå generelt har tillit til at budgivningen skjer uten svindel i budprosessen. Det er videre grunn til å anta at innsynsreglenes eksistens i seg selv

bidrar til å øke tilliten til at uregelmessigheter ikke finner sted og at det føles betryggende å vite at man som kjøper eller budgiver kan kreve innsyn. Dette viser på den annen side at eksisterende regler har en funksjon, og at det ikke er grunn til å foreslå disse opphevet.

Dersom det skal være aktuelt å foreslå ytterligere regler på dette området, må det derfor være mer vidtgående regler om at også budgivere skal ha rett til innsyn i andre budgiveres identitet og at innsynsretten skal kunne påberopes allerede undervegs i budgivningen.

Begge spørsmålene ble vurdert både i lovbehandlingen da det ble innført en forskriftshjemmel til å regulere innsynsretten og i forbindelse med forskriftsreguleringen som etter dette fant sted (forskriftens § 8-5), jf. punkt 2.2 foran.

Det ble ved fastsettelsen av forskriften lagt vekt på at de som ønsker anonymitet bør få dette ønsket innfridd så langt det er mulig. Departementet anså at innsyn for kjøper måtte være tilstrekkelig. Videre ble det vist til at dersom en budgiver, etter å ha sett gjennom den anonymiserte budjournalen, har mistanke om at det foreligger et fiktivt bud, kan denne ta spørsmålet opp med faglig leder i foretaket og be vedkommende se nærmere på det konkrete budet.

At det ikke ble gitt adgang til innsyn undervegs i budgivningen, ble forklart med at innsyn i en ikke-anonymisert budjournal kunne føre til at budgivere avtaler seg imellom hvordan de skal by, eventuelt at en av byderne trekker seg mot vederlag fra den andre. Departementet fant heller ikke å kunne gå inn for en løsning som ga rett til innsyn undervegs i budgivningen i en anonymisert budjournal. Bakgrunnen for dette var at en slik ordning kan være vanskelig å administrere og at gevinsten ved en slik ordning ikke ble ansett å stå i forhold til de ulemper den kunne medføre. Innsyn etter at handel er kommet i stand ble ansett tilstrekkelig.

En ulempe ved dagens regel er at det i ettertid, når innsynet gis, vil kunne være vanskelig å konstatere hvordan en budrunde ville forløpt uten fiktive bud.

På den annen side er det som nevnt ovenfor ikke noe som tyder på at mistanker om fiktive bud er et særlig problem etter innføringen av de nye forskriftsreglene. Tatt i betraktning de ulemper en regel om innsyn undervegs i budrunden ville kunne medføre, kan utvalget ikke se at det foreligger et tilstrekkelig behov for endringer i forskriften på dette punkt.

Utvalget vil på denne bakgrunn verken foreslå regler om at budgivere skal ha rett til innsyn i andre budgiveres identitet eller at det skal kunne kreves innsyn undervegs i budgivningen.

3.4 Vurdering av tempoet ved budgivning

3.4.1 Innledning

Som nevnt i punkt 2.3 foran, er det normalt selgeren som bestemmer om et bud skal aksepteres. Eiendomsmegleren er - også i denne forbindelse - en mellommann som skal rådgive selgeren, og kan etter gjeldende rett ikke uten særskilt fullmakt avgjøre om et bud skal aksepteres. Det er på den annen side potensielle kjøpere som bestemmer om bud skal gis, hvilket innhold budet skal ha og hvilken akseptfrist (i praksis av og til kalt "budfrist") som skal settes. Eiendomsmegleren har også en viss rådgivningsplikt overfor budgivere, men kan ikke bestemme over innholdet i budet.

Selgerens og kjøperens rolle kan også være omvendt, som når selgeren avgir et motbud som kan aksepteres av kjøperen. Eiendomsmeglerens stilling er imidlertid i prinsippet den samme.

Utvalget har på dette punkt vurdert to spørsmål; det første gjelder bud som inngis før eller under visningen (se punkt 3.4.2 nedenfor), mens det andre angår bruken av korte akseptfrister (se punkt 3.4.3 – 3.5 nedenfor).

3.4.2 Bud som legges inn tidlig i salgsprosessen

Gjeldende rett er ikke til hinder for at bud kan inngis før eller under visningen. Utvalget har vurdert om det er grunn til å gripe inn i forhold til slike bud. Spørsmålet er vurdert både i forhold til selger, budgivere og andre interessenter.

Et bud som inngis tidlig i salgsprosessen, kan legge et press på *selgeren*. Av frykt for at salg ikke skal komme i stand eller for at det på et senere tidspunkt ikke vil komme et tilbud som er like godt, kan selger føle seg ”presset” til å selge uten å få vist eiendommen til andre eller uten at andre som ville budt høyere, får tid til å melde sin interesse. Selgeren kan imidlertid normalt alltid avslå ethvert bud, også bud som gis på et slikt stadium. Finner selgeren at budet ikke svarer til forventningene om pris mv., kan selgeren velge å gjennomføre visningen, eventuelt flere visninger, eller avvente en normal budrunde. En begrensning i mulighetene til å legge inn bud tidlig i salgsprosessen ville avskjære selgeren fra å akseptere bud som kunne komme på et tidlig stadium, noe som etter utvalgets oppfatning ville være uheldig. Det kan blant annet være tilfeller der selger ønsker å avlyse en planlagt visning dersom det før visning foreligger et akseptabelt bud. Dette kan skyldes at selger føler det ubehagelig å stille hjemmet sitt til allment skue, og derfor ønsker å avstå fra muligheten til å oppnå en høyere pris ved å gjennomføre ordinær visning. Utvalget kan på denne bakgrunn ikke se at hensynet til selger tilsier at en bør begrense muligheten til å legge inn bud tidlig i salgsprosessen.

Sett i forhold til *budgiveren*, kan et bud som inngis tidlig i salgsprosessen medføre at han eller hun får liten eller ingen tid til å undersøke eiendommen og dermed kan ende opp med å kjøpe denne uten å være klar over eventuelle svakheter. Det har i denne forbindelse også betydning hvordan eiendommen er presentert i prospektet. Eiendomsmeglerens plikt til å bidra til at det gis opplysninger om eiendommen følger i dag av emgll. §§ 3-1, 3-6 og 3-7. Utvalget har til vurdering om det bør gjøres endringer i eiendomsmeglingsloven med sikte på at flere opplysninger om eiendommen skal fremkomme og at opplysningene skal ha bedre kvalitet. Utvalget har imidlertid ennå ikke trukket noen konklusjoner på dette punktet, men vil komme tilbake til spørsmålet i sin hovedutredning. Utvalget viser videre til at det er nedsatt et eget utvalg, Boligtakstutvalget, som arbeider med å bedre informasjonsgrunnlaget for den som er interessert i å kjøpe bolig. Utvalget kan etter dette ikke se at hensynet til de budgivere som ønsker å legge inn bud tidlig i salgsprosessen, tilsier at adgangen til å inngi bud på dette stadiet bør begrenses.

For *øvrige interessenter* til eiendommen kan bud som legges inn tidlig i salgsprosessen, komme ubeleilig og avskjære muligheten for å fremsette et konkurrerende bud. Dette kan naturligvis være ergerlig, men dette er, slik utvalget ser det, ikke tilstrekkelig grunn til å regulere fristen for når første bud på eiendommen kan inngis. Budgiver har ikke krav på at eget bud blir akseptert. Det er, som nevnt i punkt 2.3 og 3.4.1 foran, opp til selgeren alene å bestemme om et bud skal aksepteres. Bud som inngis før eller under visningen kan starte en tidlig budrunde og kan gjøre det vanskelig for andre interessenter å få tid til å stille de spørsmål de måtte ha om eiendommen og salgsdokumentene. Den som på dette stadiet velger å by over det foreliggende budet, kan komme til å kjøpe en eiendom med feil og mangler som

hun eller han ikke kjente til på forhånd, men som vedkommende ville ha sett dersom det hadde vært mer tid til disposisjon.

Etter utvalgets oppfatning kan det likevel ikke være grunn til å forby bud som legges inn tidlig i salgsprosessen. Et slikt forbud måtte formentlig enten vært rettet mot budgivere som skulle avskjæres fra å komme med bud i en bestemt periode, eller mot selgeren som ikke skulle ha lov til å akseptere bud før en bestemt tid var gått etter at eiendommen var lagt ut for salg. Slik utvalget ser det, ville en regel om dette lett bli omgått ved skjulte underhånden avtaler mellom selger og kjøper.

En eventuell regel som begrenser tidlige bud burde inntas generelt i avhendingsloven og ikke bare i eiendomsmeglingsloven. Også i dag opplever meglere som forsøker å styre budprosessen, for eksempel ved etter avtale med selger å avvise bud med for kort frist eller å anbefale en lengre frist, at budgiver henvender seg direkte til selger og legger press på denne for å bli den foretrukne. Skulle et forbud mot bud som legges inn tidlig i salgsprosessen bare gjelde der eiendommer selges gjennom eiendomsmegler, ville regelen stimulere til direkte kontakt mellom partene utenfor eiendomsmeglerens kontroll, eventuelt at eiendomsmeglerens oppdrag sies opp før avtale mellom selger og kjøper inngås. Utvalget kan ikke se at det er ønskelig å foreslå et system som kan ha slike virkninger.

3.4.3 Korte akseptfrister

I den offentlige debatt rettes det tidvis søkelys mot korte akseptfrister. Slike akseptfrister brukes gjerne for å legge press på den andre part og/eller eventuelle konkurrenter. Akseptfristene er ofte en del av budgivers forhandlingstaktikk, noe det kan være vanskelig for eiendomsmegleren å påvirke. Normalt er det kjøpersiden som inngir bud med kort akseptfrist, men slike kan også være oppstilt av selger. Dette gjøres ved motbud, som brukes i en viss utstrekning. Korte akseptfrister kan forekomme både tidlig og sent i budprosessen.

Utvalget er ikke kjent med empiriske undersøkelser knyttet til bruken av korte akseptfrister. Utvalget antar, i den grad korte akseptfrister forekommer, at dette særlig er å finne i et opphetet marked og kanskje først og fremst ved attraktive salgsobjekter.

3.4.4 Er korte akseptfrister et problem?

Ved vurderingen av om det er grunn til å regulere akseptfristens lengde, står hensynene til selger, kjøper og konkurrerende budgivere stort sett i samme stilling som nevnt i punkt 3.4.2 foran.

En *selger* som stilles overfor en kort akseptfrist, kan føle seg utsatt for press. Aksepterer ikke selgeren budet med den korte akseptfristen, kan han eller hun gå glipp av en god salgsavtale. På den annen side innebærer aksept av budet at det er en mulighet for at han eller hun kunne mottatt et høyere bud på et senere tidspunkt. Det samme kan imidlertid også være situasjonen om akseptfristen er lang.

Budgivere kan inngi bud med kort akseptfrist både for å legge press på selgeren og/eller andre budgivere, men også fordi han eller hun er interessert i en eller flere andre eiendommer som er lagt ut for salg, og dermed har behov for en rask avklaring.

I en situasjon hvor det er flere budgivere, og det opereres med korte akseptfrister, kan budgiveren bli fristet til å gå for høyt i pris for å sikre seg eiendommen. Det kan få alvorlige konsekvenser for kjøperen dersom han eller hun byr mer enn egen økonomi kan tåle. På den

annen side påvirkes ikke kjøperens økonomiske evne av akseptfristens lengde. Den økonomiske evnen vil være bestemt på forhånd, og budgivere bør før budgivingen starter, ha gjort seg opp en sikker formening om hvor langt de kan gå. Det er også nokså vanlig å ha sikret seg finansiering før man byr på en eiendom.

For *eiendomsmegler* kan en kort akseptfrist avskjære hans eller hennes mulighet for å utføre sine eiendomsmeglingsfaglige oppgaver. En kort akseptfrist kan blant annet bety at eiendomsmegleren ikke får mulighet til å kontakte eventuelle konkurrerende budgivere og eventuelt sjekke budgiverens finansiering. Eiendomsmegleren har plikt til "snarest mulig" å innføre budet i budjournal, jf. forskriftens § 4-5. Dersom budrunden går for raskt, kan dette være praktisk vanskelig å få til, noe som vil få betydning for dokumentasjonen av budgivingen. Dette kan igjen føre til konflikter mellom kjøper og selger i ettertid.

Utvalget ser at korte akseptfrister kan ha uheldige konsekvenser. Spesielt gjelder dette de særs korte frister, hvor formålet er å "kuppe" budrunden. Samtidig mener utvalget at korte akseptfrister nok utgjør et mindre samfunnsmessig problem enn den offentlige debatt av og til kan gi inntrykk av.

Utvalget mener likevel at det kan være grunn til å vurdere om det bør iverksettes tiltak som kan bidra til å redusere tempoet i budgivningsprosessen noe.

3.5 Tiltak for å redusere eller styre tempoet ved budgiving

3.5.1 Bør korte akseptfrister motvirkes gjennom en regel om at et bud opphører å være bindende når et nytt og høyere bud spilles ut av eiendomsmegler?

Med tanke på å dempe tempoet i budgivingen har utvalget vurdert et forslag fremsatt av Bergsåker i Eiendomsmegleren nr. 3/2001. Bergsåker skriver følgende:

"...falske bud fabrikkert av eiendomsmeglere er ikke noe generelt problem i bransjen. Det som derimot er et problem, er at budene har forskjellig kvalitet og avgis på ulike vilkår, noe det er nesten umulig for eiendomsmegleren å håndtere på en betryggende måte under budgivingen. Et bud kan ha et forbehold som gjør det usikkert om det vil kunne aksepteres av selgeren. Det brukes likevel aktivt av megleren overfor andre budgivere og interessenter, og kan gi grunnlag for enda høyere bud. Eller budet kan være uten forbehold, men likevel av tvilsom interesse for selgeren, f. eks. fordi det fremgår av budet at finansieringen er usikker. Et tredje eksempel kan være at et muntlig bud spilles ut til andre interessenter før budet er bekreftet skriftlig, med den usikkerhet om budet som følger av dette.

I slike tilfeller dreier det seg ikke om falske bud. Det dreier seg om mer eller mindre usikre bud. For eiendomsmegleren er det nesten umulig å formidle denne usikkerheten til andre interessenter på en måte som alle parter er fornøyd med. Skal megleren opplyse om at høyeste bud har et finansieringsforbehold eller at finansieringen synes usikker? Hvordan skal andre budgivere forholde seg til en slik opplysning? Skal man ta sjansen på å la være å by over, eller skal man gjøre det for sikkerhets skyld? Selv den mest samvittighetfulle eiendomsmegler vil risikere kritikk for den informasjon som er gitt om konkurrerende bud. Dagens meglergenerasjon er havnet uforskyldt i denne situasjonen, og må forsøke å gjøre det beste ut av den. Dagens budgivningspraksis er utviklet av forrige generasjon av meglere. Jeg tror ikke de var seg bevisst hvilken vanskelig situasjon de dermed viklet bransjen inn i. Det er urealistisk å tro at

utviklingen kan reverseres, og at vi kan komme tilbake til en praksis hvor boliger og andre eiendommer selges til fast pris. Budgivning er kommet for å bli. Vi må da forsøke å lage best mulige spilleregler for budgivningen.

Noen eiendomsmeglere har innført en praksis om at kjøperen kan få se de andre budene etter kjøpet. Dette er ikke godt nok. For det første er eiendomsmeglerens taushetsplikt til hinder for at kjøperen kan få se alle deler av et konkurrerende bud. Taushetsplikten omfatter bl. a. en så viktig del av budet som budgiverens oppgitte finansiering. For det andre er det høyst uklart hva konsekvensen skal bli dersom kjøperen ikke er fornøyd med det han i ettertid får vite om konkurrerende bud. Skal han kunne gå fra kjøpet? Eller må selgeren betale prisavslag? Eller kanskje eiendomsmegleren skal betale erstatning til kjøperen? Og hvem skal avgjøre uenighet mellom kjøperen og eiendomsmegleren om det konkurrerende budet? Kjøperen blir i ettertid kjent med et finansieringsforbehold, og hevder at han ikke ville ha budt over dette budet hvis han hadde kjent til dette før. Megleren hevder på sin side at forbeholdet bare er en formalitet. Det er lett å forestille seg at resultatet av etterfølgende innsyn i konkurrerende bud blir rettssaker mellom kjøperen og megleren og/eller selgeren. Skal det være innsyn i konkurrerende bud, må dette innsynet være til stede under budgivningen. Budgiverne må ha mulighet for å innrette seg etter andre bud mens spillet pågår. Alt annet er en halvhjertet løsning.

Reformtanker

Men det er ikke nødvendigvis innsyn som trenges. Det ville skape den nødvendige klarhet for budgiverne dersom et bud opphørte å være bindende når megleren spiller ut et nytt og høyere bud overfor budgiverne og andre interessenter. I så fall måtte megleren kvalitetsvurdere budet før det ble kunngjort som ledd i budgivningen. Eiendomsmegleren ville ikke ta sjansen på å spille ut bud som ikke var tilstrekkelig "fast fisk". Å spille ut et usikkert bud ville innebære at megleren og selgeren mistet de sikre budene."

Slik er ikke regelen i dag. Men slik bør den kanskje være? Våre lovgivende myndigheter bør vurdere dette. For øvrig kan enhver budgiver også i dag ta forbehold i sitt bud om at budet faller bort når megleren opplyser om et høyere bud til budgiveren selv eller til andre interessenter. En regel som dette kan også redusere eller fjerne problemet med korte akseptfrister. Dersom eiendomsmegleren ikke rekker å sjekke holdbarheten av budet innenfor den korte akseptfristen som er satt, må budet settes ut av betraktning. På den måten vil akseptfristene i praksis bli lengre. Videre vil en slik regel også føre til at selgerne ikke lenger tør be venner og kjente om å legge inn bud for å presse andre budgivere opp. Konsekvensen vil jo bli at selgeren mister de budene han tross alt har. Det er for risikabelt.

Et alternativ kan for øvrig være at ordningen med at opplysning om høyere bud medfører at tidligere bud faller bort, bare gjøres gjeldende når budene overstiger selgerens prisantydning. Så lenge budene ligger under dette nivå, blir alle bud stående ut sine akseptfrister. Bud som overstiger prisantydningen, faller derimot bort når eiendomsmegleren opplyser om enda høyere bud. En slik ordning vil også kunne føre til at eiendomsmeglerne ikke vil benytte urimelig lav prisantydning ("lokkepris") i annonsen, noe som tidligere har vært kritisert av Forbrukerombudet."

Etter utvalgets oppfatning vil ikke Bergsåkers forslag være et egnet middel til å motvirke et høyt tempo i budgivningen. En regel som den foreslåtte, vil dessuten være vanskelig å praktisere, og den vil blant annet medføre at lavere bud er satt ut av betraktning og derfor må fremsettes på nytt hvis de skulle bli aktuelle. Forslaget er for øvrig særlig myntet på andre forhold enn tempoet i budgivningen.

3.5.2 Bør korte akseptfrister motvirkes gjennom regulering av akseptfrist eller eiendomsmeglers omsorgsplikt?

3.5.2.1 Innledning

Utvalget har vurdert om det bør oppstilles en bestemt minstefrist for hvor kort tid et bud kan være bindende. På dette punktet har utvalget delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet består av *Bråthen, Grøstad, Høiland, Moestue, Roll-Matthiesen, Sanne* og *Tandberg*, mens mindretallet består av *Rokhaug* og *Øystese*.

Flertallet går inn for en ny regel i eiendomsmeglingsforskriften. Regelen skal synliggjøre eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med budgivningen, og skal gi megleren bedre muligheter for å påvirke budgivningsprosessen, blant annet ved at megleren pålegges en plikt til å fraråde bud med så korte frister at forsvarlig avvikling av budgivningen ikke kan gjennomføres. Flertallets forslag er nærmere omtalt i punkt 3.5.2.2.

Også mindretallet foreslår en skjønnsmessig regel om meglers plikter ved budgivningen. Forslaget er imidlertid mer detaljert angitt enn flertallets forslag. I tillegg til en slik skjønnsmessig regel, fremmer mindretallet et forslag om at megleren i forbrukerforhold ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer, regnet fra det tidspunktet budet kom inn til megler. Mindretallets forslag er nærmere presentert og begrunnet i punkt 3.5.2.3.

3.5.2.2 Flertallets vurdering

Flertallet (*Bråthen, Grøstad, Høiland, Moestue, Roll-Matthiesen, Sanne* og *Tandberg*) går inn for en skjønnsmessig bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften som skal synliggjøre eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med budgivningen, og skal gi megleren bedre muligheter for å påvirke budgivningsprosessen.

Som nevnt ovenfor foreslår mindretallet at megleren i forbrukerforhold ikke skal kunne formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer, regnet fra det tidspunktet budet kom inn til megler. Flertallets vurdering av om det bør oppstilles en regel om minste akseptfrist skjer i forhold til en relativt kort akseptfrist, eksempelvis på to timer, slik mindretallet går inn for. En vurdering av lengre akseptfrister, for eksempel på 48 timer eller mer, ville til dels ha andre virkninger, som flertallet ikke har hatt mulighet til å gå inn på ved denne anledning.

Flertallets vurdering av dette spørsmålet kan sammenfattes slik: Etter flertallets oppfatning ville en lov- eller forskriftsbestemt minste akseptfrist ha beskjeden virkning med tanke på å motvirke mulige negative sider ved auksjonsprinsippet, regelen ville fjerne en fleksibilitet det er et behov for, og den ville nødvendiggjøre supplerende regulering av flere detaljspørsmål. I tillegg kan en regel om korteste akseptfrist ha uheldige bivirkninger. De samfunnsøkonomiske kostnadene er ikke utredet. Det er heller ikke påvist noe behov som kan forsvare de negative konsekvenser som flertallet mener følger av en regel om korteste akseptfrist. En regel om korteste akseptfrist ville dessuten bryte med alminnelig norsk avtalerett, herunder det system som avhendingsloven er basert på.

Utvalgets flertall understreker at det ikke dermed ønsker å gi uttrykk for at særs korte akseptfrister generelt er ønskelig eller akseptabelt. En akseptfrist på eksempelvis 10 minutter vil nok i mange tilfeller være uakseptabel. Men det samme kan etter omstendighetene gjelde en akseptfrist på flere timer. Det er reguleringsmåten flertallet stiller seg negativ til.

Flertallets vurdering av en regel om minste akseptfrist blir utdypet i det følgende. Mot slutten av dette punktet presenterer flertallet også sitt syn på hvordan en regulering som skal motvirke uakseptabelt korte akseptfrister, bør være.

Slik flertallet ser det, kan minsteferien for å akseptere et bud lett bli oppfattet som en normalfrist, noe som kan bety at bud som ellers ville vært fremsatt med lengre frist, heretter blir satt med for eksempel en forskriftsbestemt to-timers frist. Dersom en slik bestemmelse ble innført, kunne denne gjøre det vanskeligere for eiendomsmegleren å få gjennomslag i sin rådgiving for regelen om 24-timers akseptfrist i "Forbrukerinformasjon om budgivning" (jf. punkt 2.4 foran). Resultatet vil kunne bli en hurtigere budprosess, stikk i strid med hensikten.

En regel om korteste akseptfrist tar ikke hensyn til at forholdene varierer svært mye fra område til område, med konjunktorene, og avhengig av partenes stilling. En to-timers akseptfrist kan være svært kort i noen situasjoner og på visse stadier i budprosessen, mens den i andre situasjoner og på andre stadier i budgivingen kan være forsvarlig. Å inngi første bud med en to-timers akseptfrist, vil i mange tilfeller kunne være for kort. Flertallet viser i denne forbindelse til den ovenfor nevnte anbefalingen om at første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. På et senere stadium i budprosessen kan et bud med kort akseptfrist derimot være akseptabelt. Gjennom budrunden har involverte parter fått mulighet til å forberede seg på at det kan bli satt korte akseptfrister.

Både selger og budgiverer kan ha et legitimt ønske om å få avsluttet budprosessen uten at det går for lang tid. En selger kan ønske en avklaring, blant annet for å kunne forberede seg på eventuelle nye visningsrunder og tilpasse seg dette i forhold til eget kjøp av annen bolig. Selgeren kan også ønske å avslutte en langvarig budrunde med å fremsette et motbud med kort akseptfrist. Den som byr på en eiendom, kan også være interessert i andre eiendommer som er for salg og kan følgelig ha behov for å fremsette et bud med kort akseptfrist.

En regel om korteste akseptfrist på to timer gir dessuten opphav til en rekke nye spørsmål, som trolig vil forutsette en nærmere regulering.

Etter flertallets oppfatning vil en minstefrist ikke forhindre at potensielle budgiverer "sirkler rundt" og venter med å fremsette bud til kort tid før akseptfristen for et konkurrerende bud går ut. Budgiverne ønsker ikke å drive opp budprosessen, og mener derfor de vil være best tjent med ikke å delta i budgivingen før senest mulig i prosessen.

For selger kan en regel om en to-timers akseptfrist gi vedkommende bedre tid til å områ seg enn en vesentlig kortere frist. En forutsetning for dette er imidlertid at to-timers fristen blir lengre enn akseptfristen ellers ville vært uten denne regelen. Dessuten må selgeren få vite om budet og akseptfristen umiddelbart. Får selgeren vite om budet når det er mindre enn to timer igjen av akseptfristen, for eksempel fordi eiendomsmegleren ikke har fått tak i selgeren, blir fristen for å akseptere tilsvarende kortere. Det kan også tenkes at selgeren på forskjellig tid har mottatt flere bud med to-timers frist, noe som ikke vil gi hele to timer til å vurdere hvert enkelt bud opp mot de andre budene. En to-timers frist gir således ingen garanti for at selgeren alltid får to timer på seg før han eller hun eventuelt må akseptere budet. For selgeren

er selve salget en stressende situasjon. Dette vil være forholdet uavhengig av om fristen er på for eksempel to timer, eller mer eller mindre.

En plikt til ikke å formidle bud med kortere frist enn 2 timer vil oftest være i strid med oppdragsgivers interesser, særlig hvis oppdragsgiver ville ha akseptert budet. Det vil lett oppstå konflikter i ettertid hvis eiendommen blir solgt til en lavere pris. Selgeren kan hevde at megleren ikke i tilstrekkelig grad har ivaretatt sin omsorgsplikt (etter emgll. § 3-1) overfor ham hvis høyere bud med kort frist blir avvist uten at han blir informert. Det vil kunne føre til at megler, i strid med sin pålagte plikt til ikke å formidle budet, og i lojalitet med sin oppdragsgiver, likevel informerer selger om budet.

En to timers-frist kan gi konkurrerende budgivere bedre tid til å tenke seg om. Fristen er imidlertid normalt alt for kort til å kunne foreta nærmere undersøkelser av eiendommen. Skulle fristen gi mulighet for egne forundersøkelser, måtte den være vesentlig lenger. Hvorvidt en konkurrerende budgiver faktisk får to timer til å tenke seg om, beror på om han eller hun får vite om budet som har to timers akseptfrist, umiddelbart etter at det er fremsatt. I praksis vil dette ofte ikke være tilfellet.

Med tanke på at konkurrerende budgivere skal få tid til å tenke igjennom egen økonomi, vil en to timers frist etter flertallets oppfatning ha nokså liten betydning. Budgivere bør på forhånd ha gjort seg opp en oppfatning om hvor langt de kan strekke seg; budgiverens økonomi er gitt på forhånd, og hensett til viktigheten av en slik handel bør hun eller han på forhånd ha regnet ut mye egen økonomi tåler. For den som er avhengig av lånefinansiering for å gjennomføre kjøpet, kan et lånetilsagn gi en indikasjon på hvor langt man ut fra en nøktern vurdering maksimalt bør strekke seg. Finansinstitusjoner mv. har dessuten en lovbestemt frarådingsplikt i forhold til forbrukere, jf. finansavtaleloven (lov 25. juni 1999 nr. 46) § 47. Det er etter flertalls oppfatning usikkert om en regel om en obligatorisk to timers akseptfrist (istedenfor kortere frister typisk mot slutten av budgivingen) vil føre til at flere eller færre byr mer enn deres økonomi tilsier. Noen vil sikkert bruke en lengre akseptfrist til å bestemme seg for at de likevel ikke vil by på eiendommen. Andre vil nok bruke to-timersfristen til å arbeide med finansiering utover den de allerede har basert seg på, og således kanskje by over evne. Flertallet har ikke holdepunkter for å anta noe om tendensen her.

For en budgiver som er interessert i flere eiendommer og hvor budprosessene går mer eller mindre samtidig, kan en regel om to timers akseptfrist ha negative konsekvenser. Budgiveren kan komme i den situasjon at han eller hun har et bud som står i to timer på én av eiendommene, samtidig som det kan være aktuelt å legge inn et bud på en annen eiendom. Av frykt for å få aksept på begge eiendommer, kan budgiveren måtte avstå fra å legge inn bud på den andre eiendommen. Budgiveren kan imidlertid risikere ikke å få aksept på det første budet, og således ikke få noen av eiendommene. Et alternativ for budgiveren kunne være å avgi bud med forbehold for det tilfelle at han eller hun får aksept på sitt samtidige bud på en annen eiendom. Dette vil imidlertid normalt gjøre budgiverens bud mindre attraktivt for selgeren. I forhold til en selger som ønsker å selge til nettopp denne budgiveren, vil forbeholdet ha mye av den samme virkningen som et bud med kort akseptfrist; selgeren kan føle et press i retning av å akseptere straks for at forbeholdet ikke skal bli gjort gjeldende. Ytterligere et alternativ for budgiveren kan være å inngi bud uten forbehold på begge eiendommer i håp om å få aksept på bare én av eiendommene. Velges dette alternativet, vil det opplagt oppstå tilfeller hvor budgiveren får aksept på flere bud samtidig. Dette vil åpenbart kunne skape vanskeligheter for både selger og kjøper, og et resalg eller deknings salg

av én av eiendommene vil i normalt føre til nytt salg gjennom eiendomsmegler, med de kostnader dette innebærer.

De samfunnsøkonomiske konsekvensene av en regel om to timers minste akseptfrist er heller ikke avklart.

Utvalgets flertall er på denne bakgrunn kommet til at det i lov eller forskrift ikke bør oppstilles en bestemt frist for hvor lenge et bud skal bli stående.

Etter flertallets oppfatning bør det isteden gis en fleksibel regel som synliggjør eiendomsmeglerens plikter i forbindelse med budgivningen, og som gir eiendomsmegleren bedre muligheter for å påvirke budprosessen, basert på eiendomsmeglingsfaglige vurderinger, se nærmere punkt 4 og 5.1 nedenfor. Eiendomsmegleren bør ha en særskilt plikt til å fraråde bud med så korte frister at forsvarlig avvikling av budgivningen ikke kan gjennomføres, noe flertallet antar vil dempe tempoet i budrundene i de tilfellene dette er et problem.

Bestemmelsen vil ha en selvstendig verdi både som opplysning til de som er involvert i budgivningen, og for eiendomsmegleren som kan henvise til regelen. Den foreslåtte regelen kommer i tillegg til den alminnelige regel om god meglerskikk, jf. emgll. § 3-1.

Flertallet legger til grunn at den skjønsmessige regelen som foreslås, i tilstrekkelig grad ivaretar de hensyn som ovenfor er nevnt. Etter flertallets oppfatning er det derfor ikke påkrevet med en så detaljert bestemmelse som mindretallet foreslår.

Flertallet vil fremheve følgende fordeler med den foreslåtte bestemmelsen:

- **Fleksibilitet.** Partene er ikke bundet av stivbente retningslinjer for budgivningen. Det kan for eksempel være hensiktsmessig med korte akseptfrister dersom en budgiver har funnet flere eiendommer det er aktuelt å by på. På den annen side kan det være lettere for eiendomsmegler å argumentere for at en akseptfrist på for eksempel to timer i den konkrete sak er for kort til at han eller hun kan utføre sine eiendomsmeglingsfaglige oppgaver på en forsvarlig måte. Flexibiliteten gjør at partene ikke har behov for å forhandle direkte seg imellom utenom eiendomsmegler.
- Man finner sannsynligvis den kjøperen som er villig til å betale mest for eiendommen.
- Rettsvirkninger av utveksling av dispositive utsagn (tilbud og aksept) er regulert i avtaleloven og det finnes en fast og langvarig rettspraksis knyttet til utvikling og tolkning av de avtalerettslige prinsippene. Avhendingsloven er basert på alminnelig norsk avtalerett. Flertallets forslag er tilpasset dette.

Den foreslåtte regelen kan vedtas som en forskrift, idet den ikke bryter med reglene i avtalelovens kapittel 1 om tilbud og aksept, jf. punkt 2.3 foran.

Flertallet har vurdert om regelen bør legge opp til at det inntas i oppdragsavtalen at selger og eiendomsmegler ikke aksepterer bud som har så kort akseptfrist at eiendomsmegler ikke har mulighet til å kontakte andre interessenter. Et forslag om dette fremmes imidlertid ikke, da det kan gi oppdragsgiver et incitament til å si opp oppdragsavtalen for å komme unna bestemmelsen.

Flertallet har også vurdert om eiendomsmegleren bør gis maktmidler i forbindelse med styringen av budprosessen, for eksempel slik at megleren har en rett eller plikt til å avvise bud med en uakseptabelt kort akseptfrist. Grunnlaget for å avvise et bud måtte i så fall søkes i eiendomsmeglingsfaglige vurderinger, typisk at akseptfristen er så kort at eiendomsmegleren ikke får tid til å varsle konkurrerende budgivere. Når flertallet ikke går inn for en slik regel, henger det blant annet sammen med at den ville innebære et klart brudd med prinsippet om at eiendomsmegleren er en mellommann. Det må være opp til selger å avgjøre om et bud skal avvises. Eiendomsmeglerens rolle bør her begrenses til å rådgi selgeren. I forhold til budgiver som har fremsatt et bud med uakseptabelt kort akseptfrist, kan eiendomsmegleren henvise til sine forpliktelser etter den foreslåtte forskriftsbestemmelse.

3.5.2.3 Mindretallets vurdering

Mindretallet (*Rokhaug og Øystese*) slutter seg til at det gis en skjønnsmessig regel om meglers plikter i budgivningsprosessen for å avhjelpe problemet med for korte akseptfrister. Etter mindretallets vurdering bør meglers plikter presiseres noe nærmere enn det flertallet foreslår. Mindretallet foreslår følgende regulering:

- 1) ”Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budgivningsprosessen, herunder avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.
- 2) Megler plikter å yte veiledning og råd til budgiver med sikte på å sikre at budet er i samsvar med budgivers ønsker.
- 3) Megler skal formidle innkomne bud til oppdragsgiver uten ugrunnet opphold, gjøre nødvendige undersøkelser for å klargjøre budets innhold og gi oppdragsgiver råd og veiledning ved vurderingen av bud.
- 4) Så fremt oppdragsgiver ønsker det, skal megler videreformidle innkomne bud til aktuelle interessenter, og herunder gi dem den informasjon de trenger å få foreta en selvstendig vurdering av budets innhold med hensyn til forbehold og lignende.
- 5) Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megler kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han orientere budgiver om det og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet.”

Forslaget innebærer bare en presisering av gjeldende rett etter eiendomsmeglingsloven § 3-1 (god meglerskikk). En utdypning av gjeldende rett vil ventelig virke klargjørende for meglerne. Ved at megler får et tydeligere signal om hva som forventes av hun eller han, får vedkommende også et incentiv til å legge til rette for at det er tilstrekkelig tid til å følge disse pliktene.

Etter mindretallets vurdering bør en skjønnsmessig regel om at megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budgivningsprosessen, blant annet for å avpasse tempoet i salgsarbeidet, kombineres med en absolutt regel om at eiendomsmegler i forbrukerforhold ikke kan formidle bud med en akseptfrist på mindre enn to timer, se forslag til ordlyd

avslutningsvis i dette punktet. Mindretallet anser at en slik bestemmelse kan fastsettes med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 3-8 første ledd hvor det blant annet fremgår at "*[d]epartementet kan gi forskrifter om budgivning...*". En minstefrist på to timer ved inngivelse av bud gjennom eiendomsmegler vil, fordi de fleste velger å slutte avtale gjennom eiendomsmegler, påvirke hvordan avtaleslutningen i flertallet av tilfellene vil foregå. Enkelte representanter i utvalget har på denne bakgrunn stilt spørsmål ved om dette dreier seg om slike avvik fra alminnelig avtalerett at det krever særskilt hjemmel i lov. Forslaget, slik det er fremsatt, gjelder kun avtaleslutning gjennom eiendomsmegler. Det er ikke til hinder for at kjøper og selger slutter avtale seg i mellom på annen måte. Mindretallet anser derfor at bestemmelsen kan fastsettes med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 3-8 første ledd.

Bestemmelsen innebærer at megler ikke kan formidle budet til selger. Samtidig innebærer den at megler ikke kan formidle budet til andre budgivere dersom hun eller han mottar informasjon om budet fra selger som har mottatt en direkte henvendelse fra budgiver. Forslaget innebærer ikke at meglers øvrige plikter bortfaller, for eksempel plikten til å gi selger råd om budet dersom megler blir informert om dette før selger aksepterer. Dersom selger velger å akseptere budet, vil megler kunne utføre resten av megleroppdraget på vanlig måte, det vil si bistå med kontraktsskriving og økonomisk oppgjør. Dersom selger til tross for den korte fristen som er til rådighet selv prøver å ta kontakt med andre budgivere for å se om noen er villig til å by over, vil det kunne oppstå vanskeligheter for eksempel med dokumentasjon av bud, forbehold osv. Mindretallet legger imidlertid til grunn at slike situasjoner bare vil oppstå helt unntaksvis og en anser at de som velger å inngå i en slik transaksjon selv må bære risikoen ved dette.

Hvorvidt det er tale om et forbrukerforhold, vil etter forslaget avhenge av oppdragsgivers person, om denne er en fysisk person som ikke hovedsaklig handler som ledd i næringsvirksomhet, jf. avhendingslova og bustadoppføringslova. At det på kjøpersiden kan være profesjonelle, er noe man må ta med for å få et enkelt avgrensningskriterium. Gjennomgående vil det imidlertid også være forbrukere på kjøpersiden.

Bakgrunnen for mindretallets forslag er en oppfatning av at korte akseptfrister er et problem for de som utsettes for det, og at en skjønnsmessig regel som foreslått, ikke i tilstrekkelig grad sikrer at bruken av korte akseptfrister ved handel gjennom eiendomsmegler reduseres betydelig.

Utvalget har lagt til grunn at det som er foreslått inntatt i den skjønnsmessige regelen er en presisering av det som allerede anses som god meglerskikk i dag. Bestemmelsen går således ikke lenger enn det som strengt tatt følger av eiendomsmeglingsloven § 3-1 etter gjeldende rett. En kan håpe at en presisering av meglers plikter på dette området vil bidra til å redusere bruken av for korte akseptfrister. Mindretallet er imidlertid ikke overbevist om at dette vil være tilstrekkelig til å for å avhjelpe problemet med korte akseptfrister.

At bruk av korte akseptfrister er et problem, gjelder kanskje særlig ved bud tidlig i budrunden. Etter mindretallets oppfatning kan imidlertid også korte frister lenger ut i budrunden være uheldig. Kjøp og salg av bolig er transaksjoner av svært stor betydning for de involverte parter. Selv om det må kunne forventes at de involverte parter på forhånd har vurdert eiendommen, egen økonomi og hvilken pris en vil gi (for selger: hvilken pris hun eller han vil akseptere), kan det være behov for tid undervegs til å områ seg. Kjøper kan ha behov for å vurdere om hun eller han likevel skal gå noe høyere enn planlagt. Selger kan trenge tid til å

vurdere om det skal aksepteres et lavere bud enn planlagt. Alle parter kan ha behov for tid til å vurdere hvilken taktikk de skal velge som svar på et bud.

Som påpekt av flertallet er det også slik at korte akseptfrister kan føre til at eiendomsmegler avskjæres fra å utføre sine eiendomsfaglige oppgaver. Etter mindretallets oppfatning er dette et svært viktig argument for en regel som sikrer at megler i alle fall får en viss tid på seg til å utføre sine plikter. Eiendomsmeglere er underlagt konsesjonsplikt og tilsyn fra myndighetene. Bakgrunnen for dette er at en anser det som samfunnsmessig ønskelig at eiendomsomsetning foregår på en ryddig måte i henhold til det regelverk som er oppstilt. Regelverket er også et signal til brukerne av eiendomsmeglers tjenester om at det skal være trygt å handle eiendom gjennom eiendomsmegler. Etter mindretallets oppfatning bør hensynet til at eiendomsomsetningen generelt skjer på en ryddig og betryggende måte, veie tyngre enn hensynet til de som ønsker å kuppe en budrunde eller de få som av helt spesielle grunner har et reelt behov for en rask avklaring. Det som her er sagt kunne tilsi en regel om to-timers minstefrist ved alle eiendomsoverdragelser. Når en har valgt å begrense to-timers regelen til forbrukerforhold er dette fordi en anser at det er her behovet for beskyttelse er størst.

Bakgrunnen for at minstefristen i mindretallets forslag er satt til to timer, i stedet for én time, er at en grense på én time i mindre grad vil avhjelpe de problemer som korte frister medfører. Med en frist på to timer legger mindretallet til grunn at eiendomsmegler i større grad får tid til å utføre sine plikter etter eiendomsmeglingsloven enn hva som ville være tilfelle dersom fristen var satt til én time. Videre legger mindretallet til grunn at en frist på to timer, dersom eiendomsmegler benytter tiden effektivt og kontakter de involverte så snart som mulig, vil gi disse bedre tid til å områ seg enn dersom grensen var satt ved én time.

At en ikke foreslår å sette minimumsfristen til mer enn to timer, skyldes at en to-timers frist må anses tilstrekkelig for å avhjelpe mange av de problemer som knytter seg til korte akseptfrister. Samtidig er ulempene ved en frist på to timer ikke uforholdsmessig store. Mindretallet legger til grunn at ulempene ved en minimumsfrist ville øke dersom denne skulle settes til for eksempel fire timer eller et døgn.

Flertallet har fremhevet at en minstefrist for bud formidlet gjennom eiendomsmegler kan føre til at det blir mer vanlig at budgiver henvender seg direkte til selger av eiendommen. Mindretallet bestrider ikke at det er en viss risiko for dette. Dersom en endring av regelverket fører til at budgivningsprosessen oppfattes som mer betryggende ved det store flertall av eiendomsavsetningene, bør dette imidlertid etter mindretallets syn tillegges stor vekt. Mindretallet legger dessuten til grunn at de interessenter som vil henvende seg direkte til selger, gjennomgående vil være de samme som i dag benytter seg av svært korte akseptfrister for å "kuppe" budrundene. De fleste selgere som utsettes for en slik henvendelse fra en budgiver må antas å ville ta kontakt med megler for å søke råd. I så fall vil ikke situasjonen for denne selgeren fortone seg særlig annerledes enn dersom budet med den korte akseptfristen var formidlet gjennom megler.

Flertallet har videre vist til at en minstefrist ikke forhindrer at potensielle budgivere "sirkler rundt" og venter med å fremsette bud til kort tid før akseptfristen for et konkurrerende bud løper ut. Dette kan føre til at budprosessen drar ut. Mindretallet vil i denne forbindelse peke på at dette problemet til en viss grad kan avhjelpes av den enkelte eiendomsmegler som kan informere potensielle budgivere om at slikt "taktikkeri" nok har liten betydning for den endelige prisen på eiendommen.

Det er på den annen side ikke tvil om at mindretallets forslag kan føre til at det kan ta flere dager før salgsprosessen er avgjort. Å redusere tempoet i prosessen er hensikten med forslaget om en minimumsfrist på to timer. Kjøp og salg av eiendom er transaksjoner av meget stor betydning for forbrukernes økonomi. Mindretallet legger til grunn at hensynet til et stort flertall av forbrukere taler for et system som legger til rette for at den enkelte kan få tid til å treffe veloverveide beslutninger i forbindelse med slike transaksjoner.

I de tilfeller hvor selgeren har behov for en rask avgjørelse, vil prosessen fra eiendommen er besluttet solgt, til visning er gjennomført og budrunden er i gang, uansett være så lang at en forsinkelse på en dag eller to i forbindelse med budgivingen svært sjelden vil være avgjørende. I og med at det er budgiverne som setter akseptfristene vil selger uansett ikke være garantert en rask avgjørelse.

At en eller flere budgivere har et reelt behov for en rask avgjørelse, kan også forekomme. Særlig gjelder dette i sentrale strøk hvor det kan tenkes at en person på hus- eller leilighetsjakt i løpet av en helg har funnet flere objekter som hun eller han kan tenke seg å kjøpe. Etter mindretallets vurdering bør imidlertid, som tidligere nevnt, hensynet til at eiendomsomsetning generelt foregår på en ryddig og betryggende måte, veie tyngre enn hensynet til de få som av helt spesielle grunner har et *reelt* behov for en rask avklaring. Budgivere som ønsker en rask avklaring vil dessuten, dersom behovet er stort nok, ha mulighet til å legge frem budet direkte for selger.

Flertallet har påpekt at dersom det i lov eller forskrift oppstilles en grense for hvor lang akseptfrist et bud må ha, vil denne kunne komme til å bli ansett som normalfrist. Mindretallet tror ikke at praksis vil utvikle seg slik at alle budgivere setter to-timers akseptfrist ved sine bud. Det vises til at det i dag er adgang til å sette så kort frist en vil uten at denne benyttes av budgivere i sin alminnelighet. Videre vises det til at megler, for å oppfylle sin plikt til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, jf. utvalgets forslag til skjønnsmessig regel, i mange tilfeller vil ha en plikt til å forsøke å påvirke budgiver til å fastsette en lenger frist. På den annen side, dersom noen budgivere skulle la seg påvirke av lovens minstefrist, anser mindretallet at det er mer hensiktsmessig at denne settes til to timer enn til én.

Flertallet har også påpekt at en regel om korteste akseptfrist vil gi opphav til en rekke nye spørsmål. Et spørsmål er knyttet til meglers kontortid. Etter mindretallets oppfatning må det avgjørende i denne sammenheng være hvorvidt megler er tilgjengelig for konkurrerende bud, eventuelt en avgjørelse fra selger om å akseptere. Dette må megler selv ta stilling til og informere de involverte parter om. Dersom megler er tilgjengelig for konkurrerende bud ut over kvelden vil hun eller han kunne opplyse at budet står til for eksempel klokken 18.00 (hvis dette kom inn klokken 16.00). Dersom et konkurrerende bud kommer inn klokken 18.00 eller før, vil megler måtte ta stilling til om han er tilgjengelig for konkurrerende bud eller selgers aksept to timer etter at sistnevnte bud kom inn. (I den situasjon som her drøftes kan en spørre om ikke megler for å oppfylle sin plikt til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, bør avslutte budrunden for dagen. Budrunder som strekker seg ut over kvelden vil etter mindretallets oppfatning lett måtte anses som uforsvarlige.) Hvis megler ikke er tilgjengelig mer enn én time den dagen budet legges inn, må han informere de involverte parter om at budet også vil løpe én time etter at han blir tilgjengelig dagen etter.

De samfunnsøkonomiske konsekvensene av en regel om to timers akseptfrist er ikke avklart. Mindretallet vil likevel peke på visse forhold vedrørende mulige samfunnsøkonomiske konsekvenser av forslaget.

Fra et samfunnsøkonomisk synspunkt bør en budprosess først og fremst lede til en effektiv løsning. Med ”effektiv” menes særlig at objektet tilfaller den som har høyest reell betalingsvillighet. Normalt gir en slik løsning samtidig selger den høyeste salgssum det er mulig å oppnå i markedet - men dette er ikke nødvendigvis tilfelle.

Forslaget om å innføre en minste akseptfrist i forbrukerforhold, må vurderes opp mot risikoen for at det medfører økt tidsbruk for de involverte som igjen kan være samfunnsøkonomisk uheldig. Til dette bemerker mindretallet for det første at en innføring av minste akseptfrist ikke nødvendigvis innebærer at prosessen stopper opp til fristen er utløpt. Oppdragsgiver kan avslå budet, akseptere det eller andre interessenter kan gi et høyere bud lenge før fristen går ut. Et minstekrav til akseptfrist vil derfor bare bidra til å forsinke prosessen i den grad oppdragsgiver har behov for å vurdere eventuelle forbehold eller lignende nærmere, eller i den grad potensielle budgivere har behov for denne tiden til å områ seg. Etter mindretallets vurdering må nytten av en slik regulering derfor kunne antas å overstige de samlede kostnadene. Det er i henhold til overstående drøftelse ikke åpenbart at selger alltid vil få en høyere pris. Uavhengig av på hvilken måte prisen måtte påvirkes av at de involverte sikres en viss tid til å tenke seg om, antar mindretallet at mulighetene økes for at den kjøper som reelt sett verdsetter objektet høyest får tilslaget.

På bakgrunn av ovenstående, foreslår mindretallet følgende regulering av korte akseptfrister spesielt:

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

4 FORSLAG TIL ENDRINGER I FORSKRIFT OM EIENDOMSMEGLING

Utvalgets *flertall* (Bråthen, Grøstad, Høiland, Moestue, Roll-Matthiesen, Sanne og Tandberg), foreslår i tråd med sine vurderinger i punkt 3.5.2.2 foran, at følgende bestemmelse inntas i eiendomsmeglingsforskriftens kapittel 8:

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.

Utvalgets *mindretall* (Rokhaug og Øystese), foreslår i tråd med sine vurderinger i punkt 3.5.2.3 foran, at følgende bestemmelse inntas i eiendomsmeglingsforskriftens kapittel 8:

Meglers plikter ved budgivning

- 1) Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budgivningsprosessen, herunder avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.
- 2) Megler plikter å yte veiledning og råd til budgiver med sikte på å sikre at budet er i samsvar med budgivers ønsker.
- 3) Megler skal formidle innkomne bud til oppdragsgiver uten ugrunnet opphold, gjøre nødvendige undersøkelser for å klargjøre budets innhold og gi oppdragsgiver råd og veiledning ved vurderingen av bud.
- 4) Så fremt oppdragsgiver ønsker det, skal megler videreformidle innkomne bud til aktuelle interessenter, og herunder gi dem den informasjon de trenger å få foreta en selvstendig vurdering av budets innhold med hensyn til forbehold og lignende.
- 5) Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megler kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han orientere budgiver om det og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet. I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn to timer regnet fra det tidspunktet budet kom inn til megler.

5 MERKNADER TIL FORSLAGENE

5.1 Merknader til flertallets forslag

Flertallet viser til det som er skrevet i punkt 3.5.2.2 foran om bakgrunnen for valg av en fleksibel regel. Det fremkommer der at utvalget har vurdert innføring av regler om at bud må inngis med en fastsatt minste akseptfrist, men har kommet til at det er mer formålstjenlig å gi en skjønnsmessig regel som tar hensyn til at budgivningssituasjonene kan være svært forskjellige.

Den foreslåtte bestemmelsen kan inntas enten i eiendomsmeglingsloven eller i eiendomsmeglingsforskriften. Utvalget tolker Finansdepartementets brev datert 26. april 2005 dithen at det primært er ønskelig med forskriftsregulering, og legger i det følgende til grunn at bestemmelsen inntas i eiendomsmeglingsforskriften. Emgll. § 3-8 første ledd gir hjemmel for å gi en slik forskriftsbestemmelse.

Bestemmelsen innebærer i stor grad presiseringer av meglers omsorgsplikt, slik denne følger av den någjeldende emgll. § 3-1. Det vises til det som er skrevet om dette i punkt 2.2 foran. Utvalget ser det imidlertid som ønskelig at det fremgår uttrykkelig av forskriften hvilke plikter eiendomsmegler har i forbindelse med gjennomføring av budgivningen. Bestemmelsen innebærer en synliggjøring av de eiendomsmeglingsfaglige pliktene knyttet til budgivningen. Samtidig gir ikke bestemmelsen noen uttømmende regulering av meglerens plikter i forbindelse med budgivningen. Megler kan i tillegg ha plikter som følger av omsorgsplikten etter emgll. § 3-1.

I bestemmelsens *første ledd* foreslås det å innta en plikt for megler til å legge til rette for en forsvarlig gjennomføring av budrunden. Formålet er å legge til rette for at oppdragsgiver og aktuelle interessenter får et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. En slik regel, som også kan utledes av emgll. § 3-1, gir uttrykk for den grunnleggende oppgave megler har i forbindelse med budgivningen. Megler har ansvar for at de involverte forstår hva budgivningen innebærer.

Annet ledd presiserer nærmere noe av det som ligger i kravet om at det skal legges til rette for en forsvarlig gjennomføring av budgivningen. Megleren skal for det første sørge for å orientere selger, budgivere og interessenter om bud og relevante forbehold. Plikten til å orientere nevnte personer gjelder bare ”så langt det er nødvendig og mulig”. Det vil for eksempel ikke være nødvendig å orientere interessenter dersom det er innkommet et bud som megleren vet at selgeren vil akseptere. I enkelte tilfeller kan det være umulig å få tak i alle interessenter mv. Dersom megler har forsøkt å komme i kontakt med disse, må det være tilstrekkelig. Megler må ha en plikt til å legge igjen beskjed dersom dette er mulig, for eksempel på telefonsvarer mv. Et annet tilfelle hvor det ikke vil være mulig for megler å orientere om innkomne bud er når det anvendes lukket budrunde.

Eiendomsmegleren skal for det andre legge til rette for at partene får rimelig tid til å områ seg. Dette innebærer at det som utgangspunkt ikke er tilstrekkelig at en budgiver eller interessent gjøres oppmerksom på et bud rett før akseptfristen går ut. Hva som er ”rimelig tid”, er blant annet avhengig av hvor langt man har kommet i budgivningsprosessen. Det antas at en interessent normalt trenger noe lengre tid til å ”fordøye” bud som starter en budrunde enn bud som blir lagt inn når budgivningen har pågått en tid. Bestemmelsen innebærer ikke at det må gis akseptfrister som strekker seg flere dager frem i tid, men utvalget kan heller ikke se at det på et tidlig stadium i budprosessen skal være noen grunn til å godta bud som bare er

gyldig noen få minutter. Andre momenter som kan være av betydning ved vurderingen av hva som er "rimelig tid", kan være særlige forhold hos enkelte budgivere, for eksempel at det legges inn bud på vegne av en sammenslutning av rettssubjekter som av den grunn trenger ekstra tid til å avklare situasjonen. Utvalget vil imidlertid fremheve at det ved vurderingen av hva som er "rimelig tid", må legges til grunn at både fysiske og juridiske personer som er i markedet for kjøp av fast eiendom, må påregne at avgjørelser må tas på forholdsvis kort tid. Videre må det som utgangspunkt forutsettes at juridiske personer på forhånd har avklart fullmakter. Særlig gjelder dette i et opphetet marked hvor det er mange interessenter.

Det foreslås også inntatt i annet ledd at eiendomsmegler skal bistå ved vurderingen av bud. Dette skal skje uoppfordret. Plikten gjelder i første rekke overfor selger, hvor megler skal bidra til avklaring av om budet er i samsvar med selgerens ønsker, for eksempel i forhold til kjøpesummen, forbehold, gjennomføringen av overtakelsen mv. Etter omstendighetene må eiendomsmegler imidlertid også bistå budgivere og andre interessenter ved vurderingen av bud.

Ved vurderingen av om megler skal fraråde bud, vil det blant annet være naturlig å se hen til "Forbrukerinformasjon om budgivning".

5.2 Merknader til mindretallets forslag

Når det gjelder merknader til mindretallets forslag, vises det til punkt 3.5.2.3.

6 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Både flertallet og mindretallet legger til grunn at deres respektive forslag ikke vil innebære økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning.