

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen

Leveres elektronisk

Høring – Eiendomsmeglingslovutvalgets utredning

Forbrukerorganisasjonen Huseierne har 245.000 medlemmer over hele landet. Vi representerer både vanlige boligeiere og vi har over 6000 sameier og borettslag som medlemmer. Huseiernes formål er blant annet å arbeide for at flest mulig kan eie sitt eget hjem og sørge for å ivareta den norske boligmodellen.

Huseierne ønsker en trygg bolighandel med lavest mulig konfliktnivå. Vi mener derfor det er viktig med gode og forståelige regler som gjør at både boligselgere og boligkjøpere opplever bolighandelen som trygg. Vi mener også at forbrukerne ikke skal belastes for feil som profesjonelle har ansvaret for.

Vi takker derfor for muligheten til å bidra i denne høringen. Vi støtter arbeidet med å få en tryggere og enklere eiendomsmegling. Høringsuttalelsen vil følge lovutkastets struktur.

Der hvor høringsuttalelsen ikke omtaler forslaget, støtter Huseierne det foreslåtte lovforslaget.

Kapittel 1: Styrking av eiendomsmeglingsloven som forbrukerlov

I formålsparagrafen - § 1-1 – foreslåes det å legge inn en presisering av eiendomsmeglingsloven særlig skal sikre forbrukernes interesser ved at boligomsetning etter loven skal skje «med særlig hensyn til forbrukerens interesser».

Huseierne støtter denne presiseringen som tydeliggjør at eiendomsmeglingsloven er en forbrukerlov. Det er en lov *for* forbrukere *om* eiendomsmegling og boligsalg, ikke en lov for eiendomsmeglere.

Det er viktig at hensynet til forbrukerne settes høyt i denne loven. Over 8 av 10 bor i en bolig som familien eier. I tillegg til å være den viktigste investeringen en familie gjør, er boligen også hjemmet vårt. Derfor er det viktig at de som skal bistå med bolighandel er godt skolert og er opptatt av kvalitet.

Det er videre foreslått å gi en egen forskriftshjemmel om kjøpsmegling, for eventuelt å kunne regulere dette nærmere hvis kjøpsmegling brer mer om seg. Huseierne mener at kjøpsmegling bør være regulert av eiendomsmeglingsloven, men ser at det kan være nyttig med en forskriftshjemmel slik utvalget foreslår.

Det er i kapittel 1 og gjennomgående i loven gjort en rekke språklige endringer for å gjøre lovteksten enklere å lese for forbruker og/eller å gjøre loven mer kjønnsnøytral. Huseierne støtter disse endringene.

Diskusjonen rundt lovens omfang og regulering av selge-selv-tjenester har vi til slutt i høringsuttalelsen.

Kapittel 2: Krav om tillatelse til å drive eiendomsmegling

Utvalget foreslår at det fortsatt må stilles krav om tillatelse for å drive eiendomsmeglingsvirksomhet.

Huseierne støtter dette. Boligsalg og -kjøp for forbrukere handler om store verdier, om hjemmet de skal bo i, og dette er noe som ikke gjøres veldig ofte. Derfor er det behov for at aktørene gjennomføre bolighandelen på en sikker, ordnet og effektiv måte med kvalitet i alle ledd.

Det legges i utkastet opp til et system der det gis ulike tillatelser til ulike typer eiendomsmegling, slik at de som driver med næringsmegling og utleiemegling får lavere krav enn de som driver med alle former for eiendomsmegling.

Vanlig megling av bolig vi derfor ha «høyeste» konsesjonsgrad, noe Huseierne støtter. Huseierne mener også at det kan stilles noe lavere krav til de som skal drive med utleiemegling til forbrukere, i og med at det her er snakk om utleie med lavere risiko, informasjonsinnhenting mm.

Huseierne ønsker å peke på at det er en fremvekst av leie-til-eie-avtaler der det formidles leiekontrakter med kjøpsopsjon. Huseierne vil peke på at disse avtalene må være å regne som salgavtaler med krav om konsesjon, informasjon mm som når det er snakk om salg av boliger. Dette bør kanskje presiseres av departementet i forarbeidene.

Næringsmegling vil i liten grad berøre forbrukere, men skje mellom profesjonelle parter som har et annet apparat til å ivareta egne interesser. Men Huseierne ønsker å peke på at det noen ganger er slik at forbrukere – uten å være næringsdrivende – selger eiendom som ikke er egnet til bolig eller fritidsformål og som dermed faller inn under næringsmegling.

I disse tilfellene ønsker Huseierne å påpeke at kravet til forbrukerveiledning i lovens formålsparagraf blir stående for både utleiemegling og næringsmegling. Det er viktig at dette synliggjøres i det videre lovarbeidet, slik at forbrukere ikke går glipp av den veiledningen skal få.

Særlig om advokaters adgang til å drive eiendomsmegling

Utvalget foreslår at advokater som skal drive eiendomsmegling ikke bare kan gjøre dette i kraft av sin advokatbevilling, men må søke Finanstilsynet om tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet i et foretak. Dette gir i sin tur et krav om at man har fagansvarlig som oppfyller egne krav til fagansvarlig.

Dette er en innskjerping fra dagens regler, og utvalget begrunner dette blant annet med ønske om å sikre kompetansen og kvalitet til de som skal bistå forbrukere med bolighandel.

Huseierne støtter forslaget særlig ut fra hensynet til forbrukere. Det er viktig for forbrukere at de som driver med boligsalg og -kjøp har god kvalitet og kompetanse. Utkastet til ny lov skjerper kravene for både eiendomsmeglingsforetak og advokater, noe Huseierne mener er fornuftig.

Særlig om økt krav til fagansvarlig

I utkastets paragraf 2-9 (2) foreslås det strengere regler for fagansvarlig ved at de skal ha gjennomgått fagansvarligkurs.

Huseierne støtter dette forslaget. Fagansvarlig er en viktig rolle i eiendomsmeglingen som skal sørge for at kvaliteten er god i alle ledd. Og fagansvarlig er særlig viktig for oppfylle kravene til sikker ordnet og effektiv bolighandel med særlig hensyn til forbrukernes interesser som lovens formål krever. Et krav om kurs med fastsatte krav vil øke fagansvarliges kompetanse. Samtidig mener Huseierne at dette det også være med på å heve fagansvarliges posisjon i foretakene.

Utkastets paragraf 2-9 gir foretakets styre anledning til at samme person kan være fagansvarlig for flere filialer. Huseierne støtter forslaget, men vil påpeke at dette vil kreve et aktivt tilsyn fra Finanstilsynet for å undersøke at dette er forsvarlig. Dette i tråd med flertallets begrunnelse i NOU-ens kapittel 15.4.7.1.

Særlig om tilslutning til utenrettslig tvisteløsning

I utkastets paragraf 2-10 slås det fast krav til at foretak skal være med i utenrettslig tvisteløsning – i praksis Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester. Huseierne støtter denne videreføringen, det å ha en lavterskel klagenemnd er viktig for raske og enkle avgjørelser av tvister mellom oppdragsgiver og eiendomsmegler.

Kapittel 3: Krav til drift av virksomheten

Huseierne støtter utvalgets forslag.

Kapittel 4: Kvalifikasjonskrav

I kapittel 4 foreslår utvalget en rekke innstramminger i kvalifikasjonskrav og egnethetskrav til blant annet fagansvarlig, eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmehjelpere.

Huseierne støtter disse innstrammingerne. Vi mener dette vil være med å øke fokus på kvalitet i eiendomsmeglingen og derfor bidra til et bedre forbrukervern.

Krav 5: Krav til uavhengighet

Forslaget inneholder en ny bestemmelse om forbud mot kobling i paragraf 5-5. Dette er en videreføring av koblingsforbudet som står i dagens paragraf 6-3.

Huseierne støtter regelen, og mener at det er fornuftig at koblingsforbudet nå har blitt en egen paragraf. Huseierne mener det er viktig at eiendomsmeglere opererer uavhengig av eiere og forretningspartnere. For å sikre en åpen og god konkurranse er det viktig at de som driver eiendomsmegling får konkurrere uten bindinger.

Huseierne forventer at tilsynsmyndigheter som Finanstilsynet og Forbrukertilsynet holder et særlig øye på dette i årene fremover, og at tilsynene gis nødvendige bevillinger til å gjennomføre slikt tilsyn.

Særlig om salg av finansprodukter

Huseierne mener at for å sikre nøytralitet som er forutsatt i formålsparagrafen (§ 1-1) og i bestemmelsen om god meglerskikk (§ 6-3) er det viktig at eiendomsmeglerens inntekter kommer fra oppdragsgiveren og ingen andre.

Alle ekstrainntekter fra formidling av lån, finansprodukter mv vil kunne stille bidra til å stille spørsmål om eiendomsmegleren har den nødvendige nøytralitet og omsorg for forbrukeren. Dette gjelder uansett om ekstrainntektene tilfaller eiendomsmegleren personlig eller foretaket som sådan. Eiendomsmeglernes avlønning er en konsekvens av inntektene til foretaket, så ved en mulighet for ekstrainntekter ved formidling, vil det alltid øke motivasjonen hos eiendomsmegleren for å selge produkter til partene i en bolighandel.

Huseierne mener derfor at det er uheldig at utvalget i sin vurdering av paragraf 5-2 kommer til at det er greit at eiendomsmeglerforetakene får inntekter fra formidling av lån og forsikringsprodukter.

Huseierne registrerer at utvalget påpeker at det må være fritt valg av finansielle tjenester, men vi mener dette ikke er å gå langt nok. Huseierne mener at hverken eiendomsmeglere eller foretak skal kunne ta imot vederlag for formidling av noen finansielle tjenester.

Særlig om salg av boligselger- og boligkjøperforsikring

Huseierne mener at det er spesielt uheldig at utvalget ønsker å la eiendomsmeglere kunne selge forsikringsprodukter som boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring mot vederlag. Her vil bindingen til forsikringsselskapene være høy for eiendomsmegleren, og motivasjonen for å selge forsikring tilsvarende høy uten at forbrukerens behov tas tilstrekkelig hensyn til.

For disse forsikringsproduktene har det vært svært liten konkurranse, og de har i stor grad vært solgt av spesialiserte selskaper med avtale med eiendomsmeglerkjeder. Forbrukere har dag i praksis vært bundet til den forsikringsgiveren som eiendomsmegleren har en avtale med. Forsikringsselskapene har derfor hatt liten motivasjon til å drive konkurranse og produktutvikling på disse områdene, noe som går ut over forbrukerne.

Eiendomsmeglere har en rådgivningsplikt etter lovens § 6-3 om ansvar og forsikring. Utvalget kommenterer i kapittel 18.3.4 at det da «ikke er urimelig at oppdragstakeren [eiendomsmegleren] skal kunne motta et rimelig vederlag for arbeidet».

Dette mener Huseierne er en misforståelse. Eiendomsmeglerens jobb er nettopp å gi nøytral og god informasjon i bolighandelen «*med særlig hensyn til forbrukernes interesser*» slik det står i forslag til endret formålsparagraf § 1-1. Muligheten for å motta vederlag for salg av forsikring er etter Huseiernes mening «*egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet*» slik det står i bestemmelsen om god meglerskikk (§ 6-3).

Eiendomsmeglere gjør mye rådgivningsarbeid som i kraft av sin rolle som eiendomsmeglere. Dette må de ta betalt for gjennom honoraret på vanlig måte.

Kapittel 6: Oppdraget og utførelsen av dette

Bestemmelsen om god meglerskikk

Huseierne setter pris på at utvalget foreslår å videreføre bestemmelsen om god meglerskikk i paragraf 6-3. Dette er en rettslig standard som fungerer godt og som er godt innarbeidet i praksis, dommer og teori.

Ansvarlig megler

Huseierne er, som vi skrev i innledningen, opptatt av at eiendomsmegling skjer med høy kvalitet. Ansvarlig meglers stilling er derfor viktig. Huseierne er enig med flertallet i utvalget om at dagens ansvarsfordeling mellom ansvarlig megler og medhjelper opprettholdes. Det er viktig at det er fagkompetanse som gjennomfører de sentrale oppgavene i et eiendomsmeglingsoppdrag.

Særlig om budreglene

Huseierne støtter innføringen av en egen paragraf 6-8 med budregler. Det er viktig at sentrale bestemmelser om budrundens gjennomføring står i loven.

Minste budfrist

Huseierne støtter forslaget om å ha en korteste akseptfrist for bud i paragraf 6-8 (3). Huseierne støtter også utvalget i forslaget om at denne fristen bør være på 30 minutter.

Det er viktig for potensielle kjøpere å kunne områ seg i budrunden. Samtidig er det viktig for selgeren at eiendomsmegleren får tid nok i budrunden til å sjekke med andre budgivere mm. Huseierne mener at en slik minste akseptfrist vil kunne bidra til dette.

Sjekk av finansiering

Huseierne støtter at det foreslåes en bestemmelse i paragraf 6-8 (6). Det er viktig for selgere og andre budgivere å vite at budgiverne som er med i en budrunde er «reelle» og har finansiering på plass. Huseierne vil understreke at det er viktig at eiendomsmeglerne her følger opp den foreslåtte hovedregel om at finansieringssjekk skal foregå. Finanstilsynet bør ha et særlig øye på om unntaket «så langt det er mulig» synes å misbrukes, og påtale eventuelt misbruk.

Hemmelige bud

Huseierne støtter forslaget om å forby hemmelige bud i paragraf 6-8 (3). En åpen budrunde er viktig for tilliten til systemet og sikrer at forbrukere uansett forkunnskaper har en mulighet til å være med i budrunden.

Særlig om kopping

Huseierne mener at kopping av budrunder må reguleres, og at de må reguleres nå. Vi stiller oss derfor bak mindretallsinnstillingen gitt fra Bergem, Nordskog-Inger og Pihl i kapittel 22.2.

Huseierne mener at kopping undergraver tilliten til den norske boligsalgsmodellen ved at noen sterke budgivere «sniker i køen». Dette er ofte kombinert med svake selgere. Vi mener de foreslåtte reglene om endring i avhendingsloven gir et minimum av inngrep til en lav kostnad for alle parter. Huseierne tror også det er viktig å innføre regler mot kopping samtidig som man innfører regler om hemmelige bud, fordi en del av de som i dag bruker hemmelige bud kan bli fristet til å forsøke kopping.

Huseierne registrere at det ofte argumenteres med at det å regulere kopping er en innskrenkning i partenes avtalefrihet. Til dette kan det kommenteres at enhver forbrukerrådgivning inneholder slike begrensninger fordi man ønsker å beskytte svake parter med mindre kunnskap enn andre. Dette mener vi i Huseierne er en aktverdig grunn til å innføre slike begrensninger. Eiendomsmeglingsloven har allerede i dagens form en rekke slike begrensninger, for eksempel knyttet til informasjon som skal gis, gjennomføring av budrunden med skriftlighet og formidlingsforbud.

Særlig om eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Huseierne støtter utvalget når det gjelder reglene om undersøkelses- og opplysningsplikt i paragraf 6-7.

Eiendomsmegleren er her et betydelig sikkerhetsnett for selger og informasjonen er særdeles viktig for kjøper. Kombinert med forslagetets økte fokus på forbrukersikkerhet i for eksempel formålsparagraf og bestemmelser om fagansvarlig er dette en viktig bestemmelse for forbrukerne.

Sett i lys av endringene avhendingsloven som nå krever mer dokumentasjon fra selgere, er bestemmelsen meget viktig.

Kapittel 7: Vederlag og utlegg

Betaling av vederlag

Utvalget foreslår å endre eiendomsmeglingslovens paragraf 7-4 2. ledd slik at eiendomsmeglerens krav på vederlag forfaller til betaling ved overtakelse eller senest tre måneder etter at handle er kommet i stand. (Budaksept.)

Huseierne støtter denne endringen og dermed utvalgets flertall. Dagens regel med at krav på vederlag forfaller når handel har kommet i stand har fått noen uheldige utslag. Flere store eiendomsmeglingskjeder krever betaling rett etter budaksept. Dette rokker ved prinsippet om ytelse mot ytelse, og gir selger får beføyelser hvis det blir utfordringer senere i oppdraget, for eksempel ved overtakelse eller overskjøting.

Prisinformasjon

Huseierne støtter videreføringen av reglene om prisinformasjon. Samtidig mener Huseierne det er viktig for forbrukere at det er lettere å sammenligne prisene på eiendomsmeglingstjenester.

Derfor må departementet bestrebe seg på at det lages forskrifter som gjør at forbruker kan sammenligne prislister og tilbud fra ulike eiendomsmeglere. Dette gjør at prisen på selve eiendomsmeglingstjenesten og prisen på tilleggstjenester må være tydelig adskilt.

Tilsvarende må Finansdepartementet sørge for at vederlagsstatistikken fra Finanstilsynet er tydelig på det samme skillet og at det går an å lage statistikk på hva det koster å bruke eiendomsmegler i ulike fylker og store byer.

Kapittel 8: Tilsyn med eiendomsmegling

Overtredelsesgebyr

Utvalget foreslår å innføre administrative overtredelsesgebyr i paragraf 8-7 med nærmere detaljer i paragraf 8-8.

Huseierne støtter dette forslaget. Vi har flere ganger understreket vårt syn på kvalitet i eiendomsmeglingen. Vi ser at inndragelse av tillatelse, som i dag er eneste beføyning fra tilsynet, er et meget hardt virkemiddel. Vi tror derfor at administrative beføyelser vil kunne gi en bedre behandling av mindre overtramp. I tillegg har Huseierne tro på at slike administrative beføyelser også får en preventiv funksjon, i og med at en rekke mindre overtredelser nå får realistiske beføyelser.

Adgang til å forby eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper og medhjelper

Utvalget foreslår å innføre hjemmel for å kunne forby personer å arbeide som eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper og medhjelper hvis personen anses som uegnet. Det er egne punkter i bestemmelsen for å avgjøre denne vurderingen.

Huseierne støtter forslagene og slutter seg til de to flertallenes begrunnelser. Det er viktig for tilliten til systemet at de som skal arbeide med å selge boliger for forbrukere er egnet. Dette følger også av formålsparagrafen i § 1-1 og paragrafen om god meglerskikk.

Kapittel 9 – ikrafttredelse

Huseierne håper at behandlingen av lovforslaget kan skje raskt, slik at reglene kan tre i kraft fra 1. januar 2023. Det vil være behov for en del tilpassinger i meglersystemer, forbrukerrådgivning mm, så lovforslaget bør derfor være vedtatt i Stortinget før sommeren 2022.

Regulering av selge-selv-tjenester – lovens omfang

Utvalget var i mandatet bedt om å særlig vurdere:

«Utvalget skal vurdere om lovgivningen bør utvides til å regulere bruk av nye løsninger og sikre likebehandling av ulike typer aktører som tilrettelegger for eiendomsomsetning. [..]

I prinsippet kan det innebære en teknologinøytral regulering som åpner for at megleroppgaver utøves gjennom nye teknologier eller plattformer som underlegges

regulering på lik linje med eiendomsmeglere.

Utvalget skal legge frem forslag til hvordan slike regler eventuelt kan utformes.»

I NOU-ens kapittel 9 gjøres det vurderinger om selge-selv-tjeneste skal reguleres, og hvordan dette eventuelt skal skje. I tillegg har utvalget i kapittel 14.4.10 gjort en avgrensing mot selvhjelpstjenester, der det legges vekt på fullstendighet, involvering og fremstilling.

Huseierne støtter vurderingene som er gjort i kapittel 14.4.10 om grenseoppgangen mellom eiendomsmegling og selvhjelpstjenester. Vi mener at vurderingene som legges til grunn i dette kapitlet vil gi en bedre og mer fremtidsrettet mulighet til å skille eiendomsmegling og selvhjelpstjenester.

Men Huseierne mener at selvhjelpstjenester også bør reguleres.

Formålet med loven er å bidra til sikker, trygg og effektivt salg av boliger, og utvalget ønsker å forsterke dette med å legge til at dette må skje med særlig hensyn til forbrukernes interesser.

Huseierne mener at med dette formålet – og det mandatet utvalget har fått – må også selge-selv-tjenester lovreguleres. Det kan ikke være slik at vi har klare regler i egen lov for alt salg av eiendomsmegler, men at vi ikke gi samme type reguleringer for selvhjelpstjenester.

Bolighandel er viktig for forbrukere, og det må være slik at vi kan stille et minimum av krav til de som skal lage plattformer for å hjelpe forbrukere med et slikt salg. Disse reglene må gi forbrukerne et klart og direkte vern ved bruk av slike tjenester blant annet innenfor registrering, tilsyn, ansvarlighet for fag, informasjonsplikt og tilsyn.

Det er allerede i dag utfordrende for både selgere og kjøpere å skille selge-selv-tjenester fra eiendomsmegling og hybridmegling. Dette kan skape forvirring når ansvarsgrunnlaget for selger og kjøper er svært forskjellig under de ulike tjenestene.

Huseierne støtter derfor mindretallets vurderinger i kapittel 9.3.2.

Flertallet bemerker at det i dag er liten bruk av selvhjelpstjenester. Det er riktig. Men trenden fra utlandet er at dette er tjenester som kommer. Huseierne mener derfor at det vil være svært nyttig å lage rammene for disse tjenestene før de dukker opp. Dette i tråd med utvalgets mandat.

Flertallet bemerker videre at innføring av nye regler vil føre til at man må lage en grenseoppgang mot rene annonsetjenester. Dette er en selvfølge at man må gjøre, men dette er en konsekvens av at man lager regler for nye rettsområder, og kan ikke være et argument mot innføring av nye regler.

Harmonisering av forbrukervernet i eiendomsmeglingsloven og bustadoppføringsloven

Huseierne ønsker til slutt å påpeke at eiendomsmeglingsloven med de endringene som er foreslått setter en ny standard for forbrukerveiledning, noe vi synes er viktig.

Men vi ser at ved prosjektsalg – salg av nye boliger under oppføring – kan vi få veldig ulike regimer for forbrukervern, informasjonsplikt mm. Slik prosjektsalg foregår noen ganger med

eiendomsmegler, men ofte gjøres dette salget av utbyggernes egne selgere. Disse er partsrepresentanter og har ikke plikt til å være nøytrale slik eiendomsmeglere er.

Salg der det brukes eiendomsmegler vil ha sterkt forbrukervern gjennom eiendomsmeglingsloven. Salg der utbygger har egne selgere som ikke opererer innenfor eiendomsmeglingsloven har forbrukervern etter bustadsoppføringslova, og dette vernet er dårligere enn det forbrukere har etter eiendomsmeglingsloven. Dette mener vi i Huseierne er svært uheldig.

Vi vil derfor anmode Finansdepartementet om å ta opp med Justisdepartementet at Bustadoppføringslova revideres tilsvarende. Dette slik at kravene til utbyggers/entreprenørs informasjon og omsorg for forbrukere harmoniseres.

Huseierne svarer gjerne på spørsmål rettet til høringsuttalelsen, og bistår gjerne i det videre arbeidet med å få på plass en ny eiendomsmeglingslov.

Oslo, 1. oktober 2021

Med vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær /sign

Anders Leisner, advokat – leder av medlemsrådgivningen /sign