

Møte i: eiendomsmeglingsutvalget
Saksnr.: 19/4250
Tilstede: Espen Moen, André Anundsen, Terje Bergem, Hans Henrik Edlund, Hilde Hauge, Olav Kasland, Hanne Nordskog-Inger, Julija Pauriene, Carsten Pihl, Tonje Skjelbostad, Anne-Kari Tuv, Aarne Røvik, Marit Skjevling
Dato: 13.2.2020
Møteleder: Espen Moen
Referent: Marit Skjevling

Referat fra møte i eiendomsmeglingsutvalget 13. februar 2020

1. Dagsorden og referat fra forrige møte

Ingen merknader til dagsorden eller til referatet fra forrige møte.

2. Presentasjon fra Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund

ved Hanne Nordskog-Inger og Terje Bergem

I presentasjonen ble det lagt vekt på at det er eiendomsmeglernes samfunnsoppdrag å bidra til en sikker, ordnet og effektiv eiendomsomsetning. Alle som jobber med eiendomsmegling besitter en betydelig formalkompetanse.

Det ble videre fremhevet at tvistenivået knyttet til bolighandler er lavt. De fleste tvistene handler om at kjøper har fått noe annet enn forventet. De vedtatte endringene i avhendingslova, med tiltak for å øke bruken av tilstandsrapporter og regulering av takstbransjen, kan være siste brikke i puslespillet for å sikre en trygg bolighandel. Det er eiendomsmeglernes oppgave å formidle korrekte og realistiske forventninger, og kjernen i dette ligger i å forstå hvilke opplysninger som skal innhentes om eiendommen, forstå opplysningene og eventuelle tilleggsopplysninger som skal innhentes. Eiendomsmeglingsloven pålegger eiendomsmeglerne konkrete arbeidsoppgaver i eiendomsmeglingsoppdraget, som skal sikre dette.

I presentasjonen ble den norske eiendomsmeglingsmodellen, der megler som mellommann skal sikre både kjøper og selger sine interesser, og dessuten også håndterer alle deler av prosessen (informasjonsinnhenting og formidling av denne,

annonsering, avtaleinngåelse og gjennomføring av oppgjør/tinglysing), fremhevet som unik sammenlignet med andre land. Det ble fremlagt tallmateriale som viser at transaksjonskostnadene ved en bolighandel ved bruk av megler i Norge er blant de laveste i Europa.

Det ble videre fremhevet at eiendomsmeglerne gjør en stor og viktig jobb knyttet til arbeidet med å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. Pliktene som følger av hvitvaskingsloven, sammen med plikter etter personopplysningsloven, IKT-forskriften og internkontrollforskriften, er kostnadsdrivende.

3. Presentasjon fra Forbrukerrådet og Huseiernes Landsforbund

ved Olav Kasland og Carsten Pihl

I presentasjonen ble det pekt på flere utfordringer for forbrukerne med dagens eiendomsmeglingsvirksomhet, som utvalget bør se på. Dette gjelder blant annet begrepsbruk i oppdragsavtalen som er vanskelig å forstå for forbrukerne (f.eks. «tilretteleggingshonorar»), uklare grenser for meglers undersøkelses- og opplysningsplikt, samt uklarheter knyttet til eiendomsmeglerens plikt til å kontrollere finansiering.

Knyttet til budgivning ble det pekt på at reguleringen bør motivere til bruk av budgivningsplattformer, fordi SMS er en dårlig kommunikasjonsform med tanke på uvisshet om budet er kommet frem til megler. Det ble videre fremhevet at utvalget bør se på bruk av henholdsvis lokkepriser og hemmelige bud. Ytterligere ble det vist til en undersøkelse i regi av Forbrukerrådet og Eiendom Norge om budgivning, der respondentene (alle nylige boligkjøpere) ga klart svar på at de ønsker regulering av budfrister, med forslag om 60 minutters frist.

Det ble også fremhevet at utvalget bør se på regulering av selge selv-løsninger, fordi slike løsninger utad, for forbrukerne, fremstår likt som når en eiendomsmegler har hele oppdraget, mens kvaliteten på blant annet salgsoppgaven er dårligere.

4. Presentasjon fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester

ved Tore Bråthen (tidligere leder) og Lena Drønnesund (sekretariatsleder)

Presentasjonen omfattet gjennomgang av nemndas sammensetning og saksbehandling, samt klagestatistikk. Antall registrerte og behandlede saker har vært ganske stabilt i mange år, men i 2019 var det en markert økning i registrerte saker. Videre kom Reklamasjonsnemnda med innspill til utfordringer som utvalget bør se på. Det ble her pekt på utfordringer knyttet til bruk av hemmelige bud og budforbehold, budfrister og viderefremstilling av bud, uklarheter knyttet til vederlag og utlegg i oppdragsavtalen (også om hva som er avtalt dersom handel ikke kommer i stand), behov for klargjøring av ansvarlig meglers rolle kontra eiendomsmeglerfullmektig og medhjelper. Det ble også uttrykt at utvalget bør se på grensesnittet mellom eiendomsmeglingsloven og

annen lovgivning, blant annet grensegangen mellom Finanstilsynet og Forbrukertilsynets tilsyn. Ytterligere ble det stilt spørsmål ved behovet for at foretak som driver næringsmegling skal være tilknyttet nemnda, når nemnda kun behandler klager fra forbrukere.

5. Utkast til undersøkelse om ny teknologi og globalisering

Sekretariatet innledet.

Sekretariatet la frem utkast til en spørreundersøkelse om ny teknologi og globalisering til et utvalg eiendomsmeglingsforetak. Undersøkelsen er ment som grunnlag for utvalgets drøfting av og tekst om temaene. Utvalget diskuterte utkastet og kom med enkelte innspill til kriteriene for utvelgelse av foretak til undersøkelsen og justering av spørsmål. Det ble reist tvil om hva man får ut av globalisering. Det var enighet om å arbeide mer med utformingen av spørsmålene.

6. Notat om boligmarkedet

Økonomiavdelingen i Finansdepartementet innledet.

Notatet gir en oversikt over boligmarkedet i Norge, med blant annet historikk og statistikk knyttet til boligmasse, omsetninger og prisutvikling.

Utvalget drøftet notatet og hadde enkelte innspill til tilføyelser, herunder om å vise utviklingen i konsumsammensetningen, beskrive beskatningen av bolig mer utførlig og omtale utviklingen av en tredje boligsektor.

7. Notat om eiendomsmeglerens oppgaver

Sekretariatet innledet.

Notatet gir en oversikt over eiendomsmeglerens oppgaver ved utførelse av eiendomsmeglingsoppdrag, både oppgaver som er pålagt gjennom lov og andre oppgaver eiendomsmegleren utfører for partene i handelen.

Utvalget drøftet notatet og hadde innspill til tilføyelser, herunder om eiendomsmeglerens bistand ved overtagelse og rådgivning om blant annet tilbakehold, eiendomsmeglerens kvalitetssikring av takstmann, samt formidling av forsikring og rådgivning i forbindelse med det.

8. Notat om forbrukervern

Sekretariatet innledet.

Notatet drøfter hvem som er forbrukeren og hva som er forbrukervern i eiendomshandler, en kort innføring i forbrukervern i avhendingslova og markedsføring av boliger, samt oversikt over forbrukervern i eiendomsmeglingsloven.

Utvalget drøftet notatet og hadde innspill til en god del endringer og tilføyelser. Blant annet ble det foreslått å problematisere forbrukerdefinisjonen i eiendomsmeglingsloven, som retter seg utelukkende mot eiendomsmeglerens oppdragsgiver, konsekvenser av at aktører har mer informasjon i dag pga. internett, ta inn relevante forhold fra forslaget til forskrift til avhendingslova (som er på høring), og si noe om forbrukervern i fremtiden. Det ble også foreslått å si noe om forfallstidspunktet for meglers krav på vederlag, som ved en inkurie ved forrige lovrevisjon ble lagt til «når handel er kommet i stand», i stedet for etter at handelen er gjennomført.

9. Revidert møteplan

Sekretariatet innledet.

Det ble foreslått å flytte på enkelte møter i utvalget, med forslag til nye datoer. Augustmøtet flyttes til 10. september. I etterkant av utvalgsmøtet er det besluttet å avlyse det planlagte møtet rundt månedsskiftet september/oktober.

Utvalget drøftet videre foreløpig møteplan for reise til Danmark og Nederland 16–17. mars 2020, og sluttet seg til denne.

10. Orientering om eksterne oppdrag

Sekretariatet redegjorde for status.

Det er mottatt fire tilbud, to til hvert av de utlyste prosjektene. Minst ett av tilbudene for hvert prosjekt svarer godt på utvalgets behov, slik at begge oppdragene vil bli tildelt.