

NOU 2021: 7 Trygg og enkel eiendomsmegling

Evaluering av eiendomsmeglingsloven
og forslag til en fremtidsrettet regulering

4. juni 2021

Medlemmer og sekretariat

- Professor Espen R. Moen, Oslo (leder)
- Forsker André K. Anundsen, Porsgrunn
- Høyskolelektor Terje Bergem, Trondheim
- Professor Hans Henrik Edlund, Aarhus
- Professor Hilde Hauge, Bergen
- Fagdirektør Olav Kasland, Midt-Telemark
- Fagsjef Hanne Nordskog-Inger, Holmestrand
- Sjef for dataanalyse og kunstig intelligens Julija Pauriene, Oslo
- Forbruker- og kommunikasjonssjef Carsten H. Pihl, Gjerdrum
- Daglig leder Tonje Hovde Skjelbostad, Oslo
- Seksjonssjef Anne-Kari Tuv, Bærum

Sekretariat:

Aarne Ø. Røvik (Finansdepartementet) og Marit Skjevling (Finanstilsynet)



Foto: Kenneth Hætta/Finansdepartementet

Om utvalget

- Oppnevnt av regjeringen 19 oktober 2019.
- Fra mandatet:
 1. Evaluere eksisterende eiendomsmeglingslov.
 2. Komme med forslag til ny lov.
- Har hatt 11 heldagsmøter (ett over to dager), noen kortere møter, og betydelig aktivitet mellom møtene.

Fakta grunnlag og innspill

- Tre eksterne utredninger.
 - Norske buddata (Samfunnsøkonomisk analyse AS).
 - Eiendomsmegling i fire andre land (Oslo Economics AS).
 - Krysseierskap bank - meglerhus (mastergradsoppgave BI).
- Undersøkelse om selskapene/kjedenes bruk av og forventninger om digital teknologi.
- Presentasjoner fra 14 ulike organisasjoner/bedrifter.
- Data fra Statistisk sentralbyrå, Finanstilsynet, Finn.no, Norsk kundebarometer mv.
- Medlemmenes erfaring og kompetanse.

Utvalgets vurdering av eksisterende lov

- Etter utvalgets oppfatning har loven fra 2007 med forskrifter og senere endringer i hovedsak fungert godt.
- Utvalget anbefaler derfor at hovedtrekkene i loven videreføres.
- Dette innebærer blant annet at
 - Det stilles utdannings- og kompetansekrav til ansvarlige meglere og andre.
 - Progressive vederlag til megler (der det gis bonus hvis salgsprisen overstiger et visst nivå) er ikke tillatt.
 - Formidlingsforbudet for bud med kortere akseptfrist en kl 12 første dag etter visning opprettholdes.
 - Salgsform ikke lovfestes.

Forslag til endringer

- På enkelte områder ser utvalget behov for endringer.
- Flere av endringene angår salgsprosessen/budgivningen.
- I sum vil endringene styrke forbrukervernet ved boligomsetning.

Minste akseptfrist for bud

- De fleste boliger selges i en åpen budrunde. Dette er en god salgsform som er enkel og vel etablert i Norge.
- Imidlertid går det i enkelte budrunder veldig raskt i svingene.
- Foreslår å innta en hjemmel i eiendomsmeglingsloven til å fastsette minste akseptfrist i forskrift.
 - Utvalgets forslag: 30 min.
- Sikrer budgiverne og megler et minimum av tid.

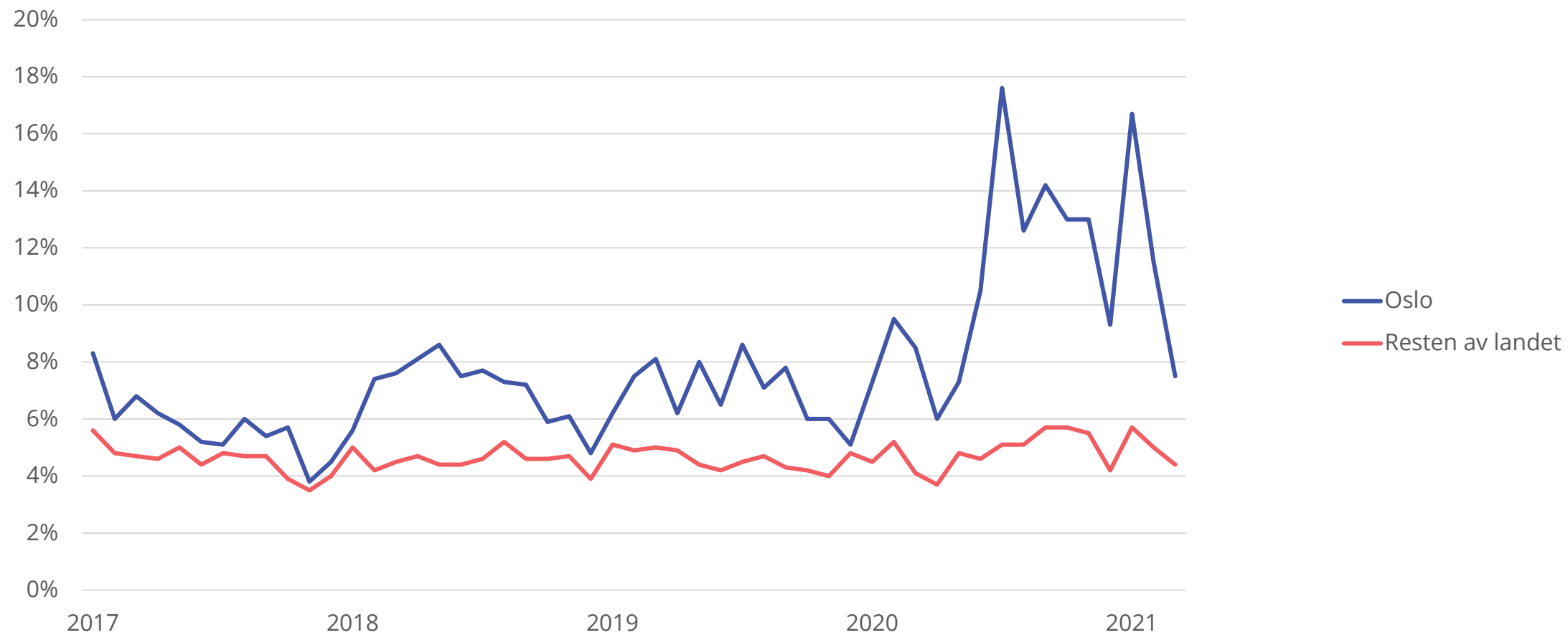
Hemmelig bud

- Budgivere har i dag anledning til å legge inn hemmelige bud, som megler ikke kan formidle til andre budgivere (kun selger).
- Utvalget mener at hemmelige bud er uheldig.
 - Kan medføre at boligen ikke selges til den med høyest verdsetting.
 - Undergraver tillitten til salgsprosessen.
- Utvalget foreslår derfor et formidlingsforbud for hemmelige bud når salgsprosessen organiseres som en åpen budrunde.
- Selger står fritt til å organisere salgsprosessen på en annen måte.
 - For eksempel ved skriftlige (hemmelige) bud.

Kopping

- Kopping vil si at en kjøper henvender seg direkte til selger, gjerne før ordinær budrunde avholdes.
- Kopping er uheldig for salgsprosessen.
 - Kan medføre at boligen ikke selges til den med høyest verdsetting.
 - Kan gjøre handelen mindre trygg.
 - Hvis utbredt: kan undergrave visning med etterfølgende budrunde som salgsform.
- Foreslår at eiendomsmeglerforetak må rapportere omfanget av kopping til Finanstilsynet.
- Utover dette er det begrenset hvilke muligheter eiendomsmeglingsloven gir for å forhindre kopping.
 - Kopping vedgår forholdet mellom kjøper og selger, ikke eiendomsmegleren.

Kupping



Endringer i avhendingslova for å forhindre kopping

- Utvalget har vurdert om det bør foretas endringer i avhendingslova for å forhindre kopping.
- Fordeler ved redusert kopping må veies opp mot potensielle ulemper, særlig redusert handlefrihet for selger (avtalefrihet).
- Et flertall av utvalgsmedlemmene mener endringer i avtalelova bør vurderes, nå eller på et senere tidspunkt.

Kompetansekrav og krav om godkjenning

- Utvalget vil videreføre kompetansekrav for å drive eiendomsmegling
 - Eiendomsmeglerbrev: Bachelor i eiendomsmegling eller master i rettsvitenskap+2 års meglerpraksis + egnethetsvurdering.
 - Advokatbevilling.
- Eiendomsmeglere (med eiendomsmeglerbrev) må i dag være tilknyttet et eiendomsmeglingsforetak med godkjenning fra Finanstilsynet.
- Utvalget mener at *all* megling skal foretas i eiendomsmeglerforetak med slik godkjenning.
- Innebærer at advokater ikke lenger kan drive eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling alene.

Selvhjelpstjenester

- Internettbaserte tjenester rettet mot personer som ønsker å selge boligen selv.
 - Assistanse til utforming av annonser og innhenting av opplysninger fra registre og informasjonsbaser, utforming av salgsoppgave, gjennomføring av budrunde, kontraktsoppsett mv.
- Utvalget ønsker ikke å regulere selvhjelptjenester som eiendomsmegling.
- Et mindretall ønsker like vel særskilt regulering av selvhjelpstjenester.
- Utvalget diskuterer avgrensning av selvhjelpstjenester mot eiendomsmegling, og mener følgende momenter bør vektlegges:
 - Fullstendighet, involvering, fremstilling overfor kjøpere.

Ytterligere endringer

- Egne konsesjonsklasser for næringsmegling og utleiemegling med mindre omfattende krav enn i dag (flertallsforslag).
- Endrede krav til sikkerhetsstillelse for klientmidler.
- Tillate vederlag for formidling av salgsforsikring og for produktplasseringer.
- Hjemmel for Finanstilsynet til å ilegge overtredelsesgebyr til foretak og personer.
- Egnethetsvurdering av meglerfullmektig og oppgjørsmedhjelper.
- Forenkling ved å oppheve generelt krav til rekning over medgått tid mv.

Avslutning

- Dagens eiendomsmeglingslov fungerer godt, og bør i hovedsak videreføres.
- Foreslår en del endringer som utvalget mener vil styrke forbrukervernet, og gjøre salgsprosessen tryggere og enklere.
- God lesning!



Illustrasjon: Suzannah Rehell Øistad