



Høringsuttalelse om NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling

Pensjonistforbundet og SAKO (LO-Stats Pensjonistutvalg, Telepensjonistenes Forbund, Fagforbundets sentrale pensjonistutvalg, Postens Pensjonistforbund, Politiets Pensjonistforbund, Jernbanepensjonistenes Forbund og Statens Vegvesens Pensjonistforbund) viser til høringsbrev datert 04.06.2021 om eiendomsmeglingsutvalgets utredning, og leverer med dette våre innspill til høringen.

Mer enn ni av ti eldre i dag eier sin egen bolig og husstandenes økonomi og verdier er tett knyttet til boligen. Derfor er det viktig at både den som selger og kjøper eiendom og bolig kjenner seg trygg på at disse verdiene blir riktig og godt forvaltet. For Pensjonistforbundet er det svært viktig at eiendomsmegling som skjer med hjelp av en mellommann har et vanntett system som sikrer god tillit til at prosessen rundt bolighandel holder god kvalitet og høy standard, samt ivaretar forbrukerne på både kjøper- og selgersiden.

Vi verdsetter utvalgets arbeid med å gjennomgå eiendomsmeglingsloven og ønsker de fleste forslagene velkommen, men ønsker å belyse noen områder som vi mener er umodne for enkelte av de foreslåtte endringer.

Pensjonistforbundets hovedstandpunkt er at:

- Kompetansehevende tiltak som kurs og krav til fagansvarlig er gode forslag som vil bidra til å sikre kvalitet i tjenestene.
- Å sikre gode, reglementerte budrunder via innstramming i regelverket gjør bolighandel tryggere og sørger for mindre stress.
- Kopping av bolighandel kan med fordel reguleres strengere enn i dag.
- Å frata advokater retten til å drive eiendomsmegling via advokatbevillingen vil være uheldig for forbrukeren i en rekke situasjoner og kan føre til dårligere tilgang til meglingstjenester, høyere priser og danne grunnlag for geografiske forskjeller.
- Det bør ikke åpnes for at eiendomsmeglingsforetak kan hente ut personsensitive opplysninger, særlig ikke uten samtykke fra den det gjelder.
- Det bør begrenses i stort omfang hvilken tilgang eiendomsmeglere skal kunne foreta anonyme søk i f. eks skattelister.
- Et strengere tilsyn med tilstrekkelige sanksjonsmuligheter er nødvendig for å sikre gode tjenester for forbrukeren.

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



Kompetansehevende tiltak

I dag ønsker de aller fleste eldre å bo hjemme så lenge som mulig, mer enn ni av ti ønsker å bo hjemme så lenge det lar seg gjøre. Det betyr ikke at eldre nødvendigvis kan bli boende i de hjemmene de er kjent med og har bebodd over lang tid, mange vil få behov for å flytte til en bedre egnet som er godt tilpasset alderdommen. Mange eldre ønsker også å flytte, men opplever at det er utfordrende å finne en god og egnet bolig i det eksisterende boligmarkedet. Pensjonistforbundet mener at det i den grunnleggende kursingen som er pålagt alle som driver eiendomsmeglingen også må følge med kunnskap om hvordan man kan tilrettelegge boliger, om tilgjengelighet i boligmarkedet, og om eldre som forbrukergruppe i handler som angår eiendom.

Utvalget foreslår en rekke tiltak som skal utbedre kvaliteten i eiendomsmeglingstjenestene, dette støtter Pensjonistforbundet helhjertet. Utvalget foreslår blant annet at det innføres egnethetskrav også for medhjelpere, eiendomsfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere, blant annet ved innføring av politiattest for de gjeldende stillinger. Dette forslaget støtter vi, og mener det vil i en ekstra forsikring for forbrukeren ettersom de som innehar disse rollene formidler store verdier på vegne av forbrukeren. Vi støtter også forslaget om å pålegge denne gruppen krav om etterutdanning, særlig må dette gjelde eiendomsmeglerfullmektiger som gjennomfører oppdrag i stort omfang.

Utvalget har foreslått krav om at alle foretak som skal drive eiendomsmegling skal ha en særskilt tillatelse til dette fra Finanstilsynet, og at det i slike foretak skal være krav om fagansvarlig. Den som skal ha rollen som fagansvarlig må gjennomgå egen kursing for å kunne bli fagansvarlig, og i forslaget ligger det at dette også må gjelde advokater som skal ha rolle som eiendomsmeglere. Dette støtter Pensjonistforbundet fullt ut, og vi tror det er en god løsning som vil bidra til å sikre at alle foretak som skal formidle eiendom til enhver er oppdatert på gjeldende lovverk, praksis og skikk.

Budrunder

Utvalget har foreslått en lovhjemmel i eiendomsmeglingsloven som fastsetter en minimumsfrist på bud på 30 minutter. Dette er i stor grad gjeldende praksis i dag, og Pensjonistforbundet støtter en minimumsbegrensning for tidsramme på bud. Det kan likevel vurderes om første bud bør ha en lengre frist enn kun 30 minutter, særlig kanskje i boligsalg hvor det er forventet at det vil ta lengre tid før boligen blir solgt. Dersom det ikke har kommet bud på en eiendom etter kl 12. dagen etter siste annonserte visning, vil det være vanskelig for både selger og megler å være tilgjengelig konstant for formidling og mottak av bud, og det er urimelig å forvente at den som megler skal være tilgjengelig på så kort varsel f. eks dersom budet legges inn etter normalarbeidstid eller på helligdager. Vi mener det vil være godt arbeidsvern å tilpasse tidspunkter for budgivning på en måte som ivaretar megler.

Utvalget foreslår en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven om at eiendomsmegler ikke kan formidle hemmelige bud. Dette støtter Pensjonistforbundet, og mener at en åpen kjøp- og salgsprosess via mellommann må være gjennomgående transparent for alle interessenter.

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



Det er også foreslått å innføre tiltak som kan begrense kopping, blant annet ved at eiendomsmeglingsforetakene må rapportere omfanget av kopping i sin halvårslige rapportering til Finanstilsynet. Pensjonistforbundet er av den oppfatning at dette er et tiltak som i seg selv ikke vil bidra til en begrensning av kopping, kun en kartlegging av dagens praksis. Vi mener at kjøp- og salgsprosesser som innbefatter store verdier både for kjøper og selger, slik som bolighandel gjør, med fordel kan være prosesser av mer langsom karakter, slik at ingen gjør irrasjonelle valg eller tar beslutninger om egne finansielle verdier på grunnlag av stress og usikkerhet. Dermed støtter Pensjonistforbundet mindretallets vurdering som sier at det bør tas grep for å forby kopping umiddelbart. Selv om selger i dag står fritt til å ta imot bud direkte fra en kjøper og dette reguleres i avhendingsloven, ser vi ikke bort ifra at det kan gjøres tidsbestemte unntak i avhendingsloven som samsvarer med avtaletiden i oppdragskontrakten som selger tegner med megler. I denne perioden kan man se for seg at kun megler kan, på vegne av selger, ta imot bud og ta hånd om en god salgs- og kjøpsprosess av den gjeldende eiendom.

Advokaters rett til eiendomsmegling (et spørsmål om et jevnt geografisk tilbud)

Eiendomsmeglingsutvalget har foreslått en større endring som vil påvirke advokaters adgang til å drive eiendomsmegling. Dette har mottatt sterk kritikk blant annet fra Advokatforeningen, Eiendomsadvokatenes servicekontor og Norges Bondelag, sistnevnte som representant for forbrukere av næringseiendomstjenester. Pensjonistforbundet representerer hovedsakelig eldre privatpersoner som i mange tilfeller har rollen som forbruker og innspillet nedenfor omhandler vårt syn på det å gi gode nok tjenester til alle eldre over hele landet. Våre medlemmer står ofte i saker og situasjoner som innebærer formidling av eiendom, både fordi vi oppfordrer eldre til å søke seg til velegnede boliger som egner seg for å bo i livet ut eller så lenge som mulig, men også fordi eiendom i stor grad forvaltes videre idet en person flytter fra sin bolig og over i institusjon. Eldre eier i større grad enn andre egen bolig og er derfor også avhengig av et sterkt forbrukervern for eksempel gjennom eiendomsmeglingsloven.

Pensjonistforbundet forstår at utvalget har foreslått å fjerne advokaters rett til å drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen alene, og krever dermed en rekke tiltak for at advokater skal kunne fortsette med å praktisere eiendomsformidling. Vi støtter tiltakene som handler om særskilt tillatelse fra Finanstilsynet, selv om vi ikke ser hvordan det er ulikt fra dagens praksis, samt forslaget som omhandler å styrke advokaters eiendomsmeglingskompetanse, samt krav til fagansvarlig i foretaket dersom det skal formidle eiendom. Dette er gode tiltak som vi mener sikrer godt forbrukervern og sørger for at tjenestene til enhver tid holder oppdatert og god standard.

Vi stiller likevel spørsmål ved å direkte fjerne advokaters rett til å drive eiendomsmegling i kraft av sitt embete, og at slike tjenester må formidles via et eget foretak. Det er påpekt av utvalget at å opprette enkeltmannsforetak for å føre slike tjenester er uproblematisk og ikke har ekstra kostnader, noe det rår uenighet om. Brønnøysundregistrene påpeker i sitt hørings svar at det er foreslått å opprette gebyrer for førstegangsetablering av praksis i sitt hørings svar. Selv om dette ikke nødvendigvis vil bli et stort gebyr, krever utvalget og dagens regler fra finanstilsynet

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



at foretakene må kunne stille sikkerhet for klientmidler, altså er det gjerne store summer som skal forsikres. Vi frykter at et slikt krav vil føre til at mange advokater basert i små lokalsamfunn med en bred forbrukerportefølje dermed vil oppgi den delen av sitt kontor som tilbyr hjelp rundt eiendomsformidling, og at dette kan gi et dårligere tilbud i distriktene. Det er kjent at en rekke desentraliserte områder har lav dekning av eiendomsmeglingstjenester, og i enkelte områder er slike tjenester helt fraværende og dekkes i dag av advokatkontorer med høy kompetanse på eiendomsmegling. De samme områdene har gjerne en høyere andel av selvsalg enn områder med et godt tilbud av eiendomsmeglingstjenester, noe som gjør at tilbudet kan bli ytterligere svekket dersom man fjerner advokaters tilgang til eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen alene. Regelrådet stiller seg i sitt hørings svar usikre på om det er vurdert godt nok i hvilken grad advokaters eiendomsmegling utgjør et problem, og er i tillegg spørrende til om konsekvensene av å frata advokater retten til eiendomsmegling via advokatbevillingen er tilstrekkelig vurdert. Det pekes her på blant annet muligheter for at de nye kravene kan føre til at konkurransen i markedet svekkes, ved at det blir dyrere å tilby tjenester, noe som igjen vil kunne påvirke prisene og gi en forhøyet pris på eiendomsmeglingstjenester. Vi er bekymret for at dette vil føre til ulike priser mellom urbane og rurale strøk og ber om at dette utredes bedre før en eventuell innføring av tiltaket som foreslås.

Pensjonistforbundet er ikke utelukkende imot forslaget om å fjerne retten til megling via bevilling, særskilt viktig er det at også advokater må ha tilstrekkelig kompetanse for å kunne føre eiendomsmeglingstjenester, men vi ber om at det vurderes ulike tiltak for å sørge for gode eiendomsmeglingstjenester også i distriktene. Om mulig kunne man sett for seg at forslaget ikke skulle gjelde alle advokaters rett til å formidle eiendom, eventuelt kunne det vurderes om endringen ikke skal inneha en tilbakevirkende kraft for de advokater som formidler eiendom i dag. Samtidig ser vi at Advokatforeningen ber om at eiendomsformidling tillates for advokater i såkalt aksessorisk praksis, altså at advokater fortsatt skal kunne gjennomføre eiendomsmegling dersom eiendomsoverdragelsen er knyttet til en del av andre oppdrag for sine klienter. Dette mener vi en interessant løsning, særlig knyttet tilfeller av dødsbo eller testamentering og arv.

Vi ser ikke bort ifra at en løsning med aksessorisk eiendomsmegling kan være nyttig i situasjoner som angår tvangssalg, arveoppgjør, dødsbo, andre typer eiendom enn bolig, for eksempel næringseiendom som medfølger kjøp og salg av foretak, kompliserte delinger av landbrukseiendom etc. I arveoppgjør, testamentering og ved for eksempel forskudd på arv i form av eiendom benyttes gjerne advokater som tjenesteleverandør for en helhetlig «pakkeløsning», og sikrer at alt gjøres etter den rett som gjelder. Forslaget som foreligger innebærer at det i slike tilfeller må hentes inn en megler som kan stå for oppgjør i saker som gjerne har i seg kompliserte fordelinger, og som i forhold som beskrevet over gjerne må forholde seg til private familieforhold. Dette er situasjoner vi mener krever særskilt aktsomhet og kompetanse blant dem som utøver tjenestene, og ikke minst en høy grad av fortrolighet og taushetsplikt.

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



Megleres tilgang på taushetsbelagte opplysninger etc.

Denne tematikken fører oss til utvalgets forslag om at det bør åpnes for at eiendomsmeglingsforetak skal kunne hente ut taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregistret, og forslaget om at eiendomsmeglere skal kunne gjøre anonyme søk i skattelistene for å kunne kartlegge kjøper og eventuelle finansielle midler. Pensjonistforbundet er svært kritisk til begge forslag, og mener dette er unødvendige tiltak som truer det generelle personvernet til en stor forbrukergruppe. Dersom det foreligger mistanke om hvitvasking av midler via eiendomstransaksjoner, for eksempel ved at summen for eiendommen er urimelig i forhold til markedsverdien mener vi at det enkelt bør kunne søkes om dispensasjon til å gjøre slike søk, eventuelt at finansmyndighetene tilkalles for bistand. Det er urimelig mot forbrukerne som gruppe å gi denne adgangen til eiendomsmeglingsforetak i sin helhet, og det bør kun benyttes unntaksvis og med særskilt tillatelse, eventuelt med samtykke fra den det måtte gjelde.

Tilsyn av eiendomsmeglingstjenester

Utvalget har sett på tilgang til å føre tilsyn med eiendomsmeglingsforetak og meglere, og foreslår at det innføres hjemmel for at Finanstilsynet kan ilegge overtredelsesgebyrer overfor foretak og personer for overtredelse av loven. Vi mener at dette er et godt tiltak som kan virke preventivt for slurv og 'slappe' tjenester, og vil utvilsomt legge press på foretak for å sikre best mulig kvalitet i eiendomsmeglingstjenestene.

Avslutningsvis vil Pensjonistforbundet tilslutte seg oppstrammingene av formålet i lovgivningen som i sin ordlyd vil gi forbrukerne et styrket rettsvern i bolighandler. I Norge har vi et sterkt sevleierregime hvor det nærmest tverrpolitisk arbeides for at alle skal kunne eie sin egen bolig. Dette krever et godt forbrukervern og gode prosesser som fordrer åpenhet i alle ledd, noe vi mener utvalget har gjort en god jobb for å imøtekomme.

Vi takker for muligheten til å komme med innspill til høringen.

Vennlig hilsen
For Pensjonistforbundet

Harald Olimb Norman
Generalsekretær

Margrethe Gaassand
Rådgiver bolig og tilgjengelighet