



Innst. 477 S

(2016–2017)

Innstilling til Stortinget fra familie- og kulturkomiteen

Dokument 8:123 S (2016–2017)

Innstilling fra familie- og kulturkomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen, Line Henriette Hjemdal, Hans Fredrik Grøvan, Kjell Ingolf Ropstad og Geir Sigbjørn Toskedal om tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter i handel med bolig

Til Stortinget

Sammendrag

Forslagsstillerne viser til at de fleste i Norge eier sin egen bolig, og at bolighandler er de største handlepartene. Man skulle tro at rammebetingelsene for disse handlepartene var de beste. Dessverre er det ifølge forslagsstillerne ikke slik. Det kan være vanskelig å få erstatning hvis man har kjøpt bolig med feil og mangler, og tallet på boligtvister er økende, ifølge Forbrukerrådet.

Forslagsstillerne fremmer følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringsselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.
2. Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.
3. Stortinget ber regjeringen vurdere insentiver i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes

forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.

4. Stortinget ber regjeringen vurdere å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.
5. Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.
6. Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandel gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.»

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Arild Grande, Lasse Juliussen, Hege Haukeland Liadal og Sonja Mandt, fra Høyre, lederen Svein Harberg, Kårstein Eidem Løvaas og Thore Vestby, fra Fremskrittspartiet, Anders Anundsen og Ib Thomsen, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, viser til representantforslaget og støtter forslagsstillerens syn på at boligmarkedet bør være kjennetegnet av gode og oversiktlige rammevilkår. Komiteen viser til at forslagsstillerne mener at dagens rammebetingelser ikke oppnår dette i tilstrekkelig grad og på dette grunnlag fremmer seks forslag med hensikt å styrke kjøperens stilling i boligmarkedet.

Komiteen merker seg at forslagene angår ulike ledd i salgskjeden, hvorav det første tar sikte på å legge om forsikringsordningene i bolighandelen,

med hovedprinsipp om at boligkjøperen skal velge forsikringsselskap og forsikringens dekningsområder ut over minimumsvilkårene. Det andre forslaget tar sikte på å sikre at krav til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter. Det tredje forslaget etterstreber økt balanse i insentivene regelverket rundt bolighandelen skaper, ved å øke bruken av standardiserte tilstandsrapporter. Det fjerde forslaget ber regjeringen vurdere å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn. Det femte forslaget angår gjeninnføring av boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering. Det sjette og siste forslaget tilstreber å gi boligkjøpere mer tid i bolighandelen, enten gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller avhendingsloven.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre og Fremskrittspartiet, viser til at representantforslaget helhetlig sett har som mål å redusere usikkerheten i boligmarkedet, men kun tar utgangspunkt i usikkerheten knyttet til den ene parten, kjøperen. Det er også grunn til å peke på at henvisningen til Forbrukerrådets rapport viser til en rapport som omhandler svært få saker, kun 22 saker, på et område hvor det er mange titalls tusen transaksjoner årlig. Flertallet ser likevel at det kan være behov for å se nærmere på enkelte sider av regelverket for kjøp og salg av bolig. Flertallet viser i den anledning til statsrådets brev til familie- og kulturkomiteen datert 12. mai 2017 (vedlegg) hvor det påpekes at dette særlig gjelder tilgangen til informasjon om boligens tekniske tilstand før kjøpet kommer i stand. Flertallet viser til at regjeringen har varslet at den ønsker å følge opp forslagene i NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig, blant annet gjennom endringer i avhendingsloven for å øke bruken av tekniske tilstandsrapporter ved boligsalg. Det er ønskelig med en helhetlig gjennomgang av området fremfor å vedta mer isolerte tiltak.

Når det gjelder forslaget om å legge om forsikringsordningene i bolighandelen, viser flertallet til at avhendingsloven ikke inneholder regler om forsikring. Likefullt kan det være hensiktsmessig å vurdere en løsning etter modell av den danske huseftersynsordningen i oppfølgingen av forslagene i NOU 2009:6, selv om det må påpekes at det også i Danmark er utfordringer med denne ordningen. Flertallet viser også til at Eiendom Norge, som organiserer de fleste norske eiendomsmeglingsforetak, har tatt initiativ til en arbeidsgruppe sammensatt av boligorganisasjoner og myndighetsorganer som blant annet skal gjennomgå den danske boligmodellen.

Når det gjelder forslag om å sikre at kravet til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter, viser flertallet til gjeldende rett i avhendingsloven § 3-9. Det er, slik flertallet tolker loven, ingen automatikk i at kjøpesum påvirker boligkjøperes reklamasjonsmuligheter. Forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene er bare ett av flere momenter i den helhetsvurderingen som skal foretas.

Angående forslaget om å påvirke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter gjennom politiske insentiver, viser flertallet til sine respektive partiers grunnsyn. Statlig inngripen i privat handel, såfremt det ikke åpenbart foreligger tegn til markedssvikt eller andre forhold som skulle tilsi dette, må begrenses. Flertallet viser til at eiendomsmeglingsbransjen på eget initiativ har økt bruken av tilstandsrapporter betraktelig.

Flertallet viser til at regjeringen er i gang med å følge opp forslag fremkommet i NOU 2009:6, som blant annet angår takstmanns rolle i boligomsetningen.

Når det gjelder forslaget om å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering, viser flertallet til at salgssummen ved boligsalg påvirkes av en rekke forhold ut over boligens tekniske tilstand. Boligsalg gjennomføres i hovedsak gjennom budrunder, tilsvarende auksjoner med streng tidsavgrensning. I slike former for marked er det svært vanskelig å antyde korrekt sum i forkant, og det vil i alle tilfeller være rimelig å anta at eiendomsmeglere har bedre oversikt over forventet sum i det aktuelle området enn takstmenn. Flertallet er i utgangspunktet ikke negativt innstilt til tiltak som kan fremme sikkerhet og vern ved boligsalg. Flertallet viser igjen til at regjeringen er i gang med oppfølging av NOU 2009:6, hvor meglerens og takstmannens rolle vil bli tatt i betraktning.

Når det gjelder forslag om å sikre boligkjøperne mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller avhendingsloven, viser flertallet til at Finansdepartementet i brev til Finanstilsynet datert 23. januar 2017 meddeler opprettelsen av et lovutvalg for å revidere eiendomsmeglingsloven. Det anses av flertallet som hensiktsmessig å avvente denne revisjonen før det gjøres endringer i forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller avhendingsloven. Uavhengig av denne revisjonen er det flertallets oppfatning at dette hører hjemme under eiendomsmeglingsloven og ikke under avhendingsloven.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til Dokument 8:68 S (2014–2015) om

tryggere bolighandel fra representantene Hege Haukeland Liadal, Helga Pedersen, Kari Henriksen, Stine Renate Håheim og Arild Grande og Innst. 46 S (2015–2016) som ble vedlagt protokollen. Dokument 8:123 S (2016–2017) har den samme overordnede hensikt om å trygge bolighandelen for forbrukerne, og disse medlemmer finner det derfor nærliggende å støtte forslaget. Forslaget gjenspeiler felles verdier mellom forslagsstillerne der man ser nødvendigheten av å bruke lovregulering for å sikre forbrukerrettigheter fremfor en ren markedsbasert tenkning der forbrukernes rettigheter i langt større grad defineres av selskaper og bransjer med egne profittbehov. Disse medlemmer viser også til at markedsaktørene er pådrivere for endringer i rettstilstanden for å redusere egne kostnader, noe som er med på å utvikle en rettighetssituasjon som er mer gunstig for finansbransjen og kan påføre forbrukerne økte kostnader og svakere rettigheter. Bolighandel er for viktig for innbyggerne og samfunnet til i sin helhet å overlates til markedsaktører alene.

Disse medlemmer viser til den brede enigheten da et samlet Storting i 2015 ba:

«regjeringen vurdere tiltak som bidrar til tryggere boligtransaksjoner for både kjøper og selger, herunder det varslede arbeidet om takstmenn, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte».

Disse medlemmer konstaterer at regjeringen overhodet ikke har fulgt opp dette enstemmige vedtaket.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre og Fremskrittspartiet, mener bruk av tilstandsrapport er viktig for å gi tryggere boligomsetning og å dempe konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig. Både takstbransjen og eiendomsmeglerbransjen har i den senere tid tatt ulike initiativer til å øke bruken av tilstandsrapporter. Flertallet mener det har vært viktig å se an denne utviklingen før regulerende tiltak i form av lovpålegg eller annet vurderes. Erfaringen så langt viser at bransjeinitiativene har ført til noe økt bruk av tilstandsrapporter, særlig ved salg av eneboliger. Flertallet viser til at regjeringen arbeider med endringer i regelverket for boligomsetning og vurderer flere spørsmål, blant annet hvordan bruk av tilstandsrapporter kan tilskyndes ytterligere.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser for øvrig til forslag, spørsmål og innlegg fremsatt av representanter for partiene Høyre og Fremskrittspartiet som i 2011 (Innst. 212 S (2011–2012)) begrunnet behovet for en tryggere bolighandel, herunder bruk av tilstandsrapporter i bolighandelen særlig knyttet til forbehold, som er et

kjernespørsmål i et stort antall reklamasjonssaker. Disse medlemmer vil bemerke at mens forslagsstillerne i 2011 argumenterte for at tilstandsrapporten burde bli obligatorisk på selgers hånd og føre til sanksjoner, er dette ikke fulgt opp av forslagsstillerne i regjering.

Komiteen mener det er viktig å styrke boligkjøperes vilkår, og fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringsselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.»

«Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.»

«Stortinget ber regjeringen vurdere insentiver i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.»

«Stortinget ber regjeringen vurdere å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.»

«Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.»

«Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.»

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding I–VI fremmes av en samlet komité.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rå Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

I

Stortinget ber regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringsselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.

II

Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.

III

Stortinget ber regjeringen vurdere incentiver i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.

IV

Stortinget ber regjeringen vurdere å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.

V

Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.

VI

Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.

VII

Dokument 8:123 S (2016–2017) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen, Line Henriette Hjemdal, Hans Fredrik Grøvan, Kjell Ingolf Ropstad og Geir Sigbjørn Toskedal om tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter i handel med bolig – vedlegges protokollen.

Oslo, i familie- og kulturkomiteen, den 13. juni 2017

Svein Harberg

leder

Kårstein Eidem Løvaas

ordfører

VEDLEGG**Brev fra Justis- og beredskapsdepartementet v/statsråd Per-Willy Amundsen til familie- og kulturkomiteen, datert 12. mai 2017****Representantforslag 123 S (2016–2017) fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen, Line Henriette Hemdal, Hans Fredrik Grøvan, Kjell Ingolf Ropstad og Geir Sigbjørn Toskedal**

Jeg viser til familie- og kulturkomiteens brev 2. mai 2017, der det bes om Barne- og likestillingsdepartementets vurdering av et representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen, Line Henriette Hemdal, Hans Fredrik Grøvan, Kjell Ingolf Ropstad og Geir Sigbjørn Toskedal. Siden forslagene i representantforslagene i hovedsak gjelder avhendingslova eller spørsmål som er naturlig å se i lys av avhendingslova, er brevet oversendt Justis- og beredskapsdepartementet som rett fagdepartement.

Forslagsstillerne gir uttrykk for at det ikke er gode nok rammebetingelser for boligkjøpere, og fremmer flere forslag for å bøte på dette. Jeg er enig med forslagsstillerne i at det er viktig med rettslige rammebetingelser som sikrer at kjøp og salg av bolig skjer på en slik måte at man i størst mulig grad unngår tvister. Avhendingslova regulerer viktige transaksjoner for boligkjøpere og boligselgere. Tvister på dette området kan være en stor belastning for partene og medfører en belastning for domstolene. Det er derfor viktig både for samfunnet og for partene at eiendomssalget foregår mest mulig risikofritt. På denne bakgrunn har regjeringen de siste årene nøye fulgt utviklingen i boligomsetningen.

Regjeringen har hatt tett kontakt med ulike aktører i boligomsetningen, samt innhentet informasjon og statistikk om konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig. Mitt foreløpige inntrykk er at det i bransjen og blant aktørene i boligomsetningen er ulike oppfatninger av hvor konfliktfylt bolighandelen er. Noe av årsaken til dette kan være at de ulike aktørene legger forskjellig meningsinnhold i uttrykket «konflikt», i tillegg til at det ikke føres noen enhetlig og offentlig statistikk over konfliktnivået i boligomsetningen.

Jeg tror også opplevelsen av utrygghet i boligomsetningen til dels vil avhenge av om man tar boligselgerens eller boligkjøperens perspektiv. Blant annet har boligselgere etter avhendingslova en viss adgang til å fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler, samtidig som det for boligkjøpere kan være krevende å avdekke slike feil og mangler før kjøpet kommer i stand. Det sentrale for så vidt gjelder avhendingslova er at folk flest til ulike tider vil kunne opptre som både kjøper og selger ved boligsalg. En regel som blir oppfattet som urimelig eller risikofyllt av en kjøper, vil i neste omgang kunne oppfattes som rimelig

når personen opptre som selger. Dette er noe av bakgrunnen for at avhendingslova er utformet i tråd med den alminnelige kontraktslovgivningen ellers, og ikke som en ren forbrukervernlov. Ved de fleste boligomsetninger vil normalt både kjøper og selger opptre som forbrukere, og dermed være jevnbyrdige med hensyn til graden av økonomi og profesjonalitet. I salg mellom forbrukere er det derfor ikke gitt at risikoen skal fordeles på samme måte som i andre forbrukerkjøp, hvor selgeren normalt er næringsdrivende og dermed den sterkeste parten.

Når det er sagt, er jeg enig med forslagsstillerne i at det kan være et behov for å se nærmere på enkelte sider av regelverket for kjøp av salg av bolig. Behovet knytter seg kanskje særlig til tilgangen til informasjon om boligens tekniske tilstand før salget kommer i stand. I NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig ble det foreslått endringer avhendingslova for å øke bruken av tekniske tilstandsrapporter ved salg av bolig. Formålet med forslagene var å legge til rette for at potensielle boligkjøpere får mer fyllestgjørende informasjon før salg kommer i stand for derved å redusere potensialet for konflikter i etterkant. For å sikre gode rettslige rammebetingelser i boligomsetningen ønsker regjeringen nå å følge opp utredningen ved å se nærmere på forslagene utvalget la frem. En oppfølging av utredningen vil også omfatte vurderinger knyttet til takstmannens rolle i boligomsetningen og eventuelle lovregulerte forsikringsordninger. Jeg går derfor ikke nærmere inn på forslag nr. 3 og 4, hvor regjeringen bes om vurdere spørsmål som nå følges opp av regjeringen.

Nedenfor vil jeg knytte enkelte kommentarer til de øvrige fremsatte forslagene. Svaret til forslag 5 og 6 er utarbeidet i samråd med Finansdepartementet, som har ansvaret for eiendomsmeplingsloven.

Forslag 1: Stortinget ber regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen.

Innledningsvis vil jeg peke på at avhendingslova ikke inneholder regler om forsikring. Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring er produkter som tilbys i markedet, og som boligselgere og boligkjøpere tegner frivillig. Når forslagsstillerne etterspør en omlegging av forsikringsordningen slik at kjøperen nyter godt av forsikringen, antar jeg at forslagsstillerne sikter til en løsning etter modell av den danske huseftersynsordningen. Den danske ordningen ble vurdert av Takstlovutvalget i NOU 2009: 6 Tilstands-

rapport ved salg av bolig side 19 og side 29-30. Som det fremgår der, vil ansvaret for skjulte feil og mangler etter den danske ordningen flyttes fra selgeren til kjøperens eierforsikring. I utredningen peker utvalget på at det ikke tilbys noen tilsvarende forsikringsordning på det norske markedet. Utvalget mente også at det ville være betenkelig å innføre kontraktsrettslige regler som nærmest forutsetter et bestemt forsikringstilbud for at de kan aksepteres som rimelige og balanserte. Blant annet på denne bakgrunn kom et samlet utvalg til at det ikke bør innføres en tilsvarende ordning som den danske i norsk rett, se utredningen side 30. Jeg vil imidlertid ikke utelukke at den danske ordningen kan være interessant å se hen til som ledd i oppfølgingen av NOU 2009: 6, og som nevnt ovenfor vil det under arbeidet med utredningen antagelig være naturlig å se nærmere på spørsmål knyttet til eventuelle lovregulerte forsikringsordninger.

Forslag 2: Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.

Dersom en bolig selges med et «som den er»-forbehold etter avhendingslova § 3-9, er boligen likevel mangelfull dersom selgeren har holdt tilbake opplysninger etter § 3-7 eller gitt uriktige opplysninger etter § 3-8. Boligen har også en mangel dersom boligen er i «vesentlig ringare stand» enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det har kanskje tidligere vært en tendens i underrettspraksis i retning av å legge stor vekt på forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene ved vurderingen av om vilkåret «vesentlig ringare stand» er oppfylt. Ulempen med en slik tilnærming er, som forslagsstillerne peker på, at terskelen for å anse boligen for mangelfull heves ut fra hvor verdifull boligen er. Jeg kan imidlertid ikke se at en slik tilnærming uten videre følger av gjeldende rett i dag. Det overordnede vurderingstemaet etter ordlyden i § 3-9 er forholdet mellom boligens faktiske tilstand og hva kjøperen etter en helhetsvurderingen med rimelighet kunne forvente med hensyn til standard. Forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene er bare ett av flere momenter i den helhetsvurderingen som skal foretas etter § 3-9. Jeg ser det derfor ikke som nødvendig å utrede endringer i § 3-9 på dette punktet.

Forslag 5: Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en

markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.

Boligkjøpere står i prinsippet fritt til å la seg bistå av en takstmann ved kjøp av bolig dersom boligkjøperen ønsker det. Jeg antar imidlertid at forslagsstillerne primært sikter til hvem selgeren skal la seg bistå av når det fastsettes utgangspris på en bolig. Avhendingslova har ikke regler om dette, og jeg ser heller ikke et behov for å utrede særskilte lovendringer på dette punktet nå. Det er ingen plikt til å bruke eiendomsmegler ved salg av bolig. Dersom selgeren har valgt å bruke en megler til å bistå med salget, følger det av eiendomsmeglingsloven § 6-7 at megleren skal gi kjøperen en skriftlig oppgave som inneholder totalkostnad for kjøpet hvis kjøpesum er fastsatt. Hvis kjøpesummen ikke er fastsatt, skal megleren gi kjøperen en samlet oppstilling som omfatter prisantydning og andre kostnader ved kjøpet. Eiendomsmeglingsloven regulerer meglers plikter som mellommann ved salg av fast eiendom, og loven inneholder ikke regler om takstmenn. Meglerens og takstmannens rolle vil uansett være naturlig å ta i betraktning i den vurderingen som skal foretas som ledd i oppfølgingen av NOU 2009: 6.

Forslag 6: Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandel gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.

Bestemmelsen i eiendomsmeglingsforskriften om at megleren ikke skal formidle bud til selgeren som har kortere akseptfrist enn til kl. 12 første dag etter siste annonserte visning, ble sist endret med virkning fra 1. juli 2010. Tidligere fulgte det av bestemmelsen at megleren ikke skulle formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer etter siste annonserte visning.

Da forskriften ble endret i 2010, ble blant annet et alternativ om minste akseptfrist andre dag etter siste annonserte visning vurdert. Etter en avveining av ulike hensyn som gjør seg gjeldende, og merknader fra høringsinstansene, ble forskriften endret slik den nå lyder. I vurderingen ble det blant annet lagt vekt på at potensielle kjøpere har behov for noe tid til å områ seg i kjøps situasjonen. Det ble også lagt vekt på at det er betenkelig å avskjære eiendomsmegleren fra å formidle bud videre til sin oppdragsgiver (selgeren). Videre ble det lagt vekt på at kjøpere kan ønske å delta i flere budprosesser som pågår samtidig, og at de derfor kan ha behov for en rask avklaring. Konklusjonen den gangen var at en regulering av minste akseptfrist for bud som megleren skal videreformidle til selgeren, ikke bør favne videre enn det som er nødvendig for å ivareta boligsøkerens behov for å områ seg i kjøps situasjonen.

Finansdepartementet varslet i brev 23. januar 2017 til Finanstilsynet at departementet tar sikte på å oppnevne et lovutvalg for å revidere eiendomsmeglingsloven på et senere tidspunkt. Det er naturlig at det varslede eiendomsmeglingslovutvalget ser nærmere på reglene om budgivning gjennom eiendomsmeglere generelt, herunder bestemmelsen om minste akseptfrist. Bestemmelsen bør ses i sammenheng med meglerens øvrige plikter ved budgivningen, og det er derfor ikke hensiktsmessig at det settes i gang arbeid med å vurdere denne bestemmelsen særskilt nå.

For ordens skyld vises det til at en regulering av meglerens plikter under budgivningen i eiendomsmeglingsloven/forskriften ikke kan forhindre at interessenter «kupper» budrunder ved å henvende seg direkte til selgeren. En eventuell regulering av det avtalerettslige forholdet mellom selger og kjøper, hører hjemme i avhendingsloven.

