

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep



0030 OSLO

Vår ref.: 11302090/EF

Oslo, 19. april 2013

**VEDR.: HØRING – FORSLAG TIL ENDRINGER I FORSKRIFT OM  
EIENDOMSMEGLING – DOKUMENTASJON AV BUDRUNDEN**

Vi viser til høringsbrev av 22. januar i år med frist 19. april for mulige kommentarer.

I høringsnotatet viser Finanstilsynet til at de har ”mottatt et økende antall klager fra boligkunder som ikke har vært trygge på at budrunden har vært håndtert korrekt”. Problemet er neppe stort, men også Huseiernes Landsforbund (HL) har fra tid til annen mottatt henvendelser fra medlemmer som er usikre på om budgivningsprosessen - som de har deltatt i - har vært håndtert riktig. HL har 200.000 medlemmer, og antall skriftlige henvendelser om dette tema kan anslås til rundt 10 per år. For telefontjenesten er antallet vanskelig å anslå; selv om det nok ligger noe høyere er det ikke mange.

Likevel er HL av den oppfatning at når det er enkelt for alle parter å fjerne eller sterkt redusere usikkerheten, bør tiltak iverksettes. De store beløp det er snakk om, og viktigheten av transaksjonen i den enkeltes liv, tilsier bedre bevis-sikring. Både vil dette oppleves som en forbedring for budgiverne, og bransjen vil nyte godt av den økte tillit slike tiltak vil medføre.

Når det gjelder kravet til skriftlighet, er det HLs oppfatning at terskelen må være lav. Forslaget ivaretar dette, i og med at SMS er tilstrekkelig. Slike tekstmeldinger er allerede etablert og akseptert som budgivningsverktøy i bransjen, og et krav om skriftlighet vil altså ikke medføre store endringer i så måte.

HL vil likevel peke på at samtaleopptak kan være en enda bedre løsning, slik den praktiseres i dag i verdipapirhandel. Finanstilsynet skriver i høringsnotatet at de anser at de praktiske og økonomiske konsekvensene ved å installere slike systemer vil være uforholdsmessig store for mindre foretak. Det må være grunnlag for å si at dette er feil. HL har kjennskap til at en av de store aktører på dette området tilbyr løsninger som koster 1.000 kroner i etablering og 250 – 650 kroner per måned, avhengig av meglerforetakets størrelse. Det er ingen installasjon hos foretaket, kun en engangs innmelding av meglers telefon(er).

Fordelen ved samtaleopptak er at det dekker de samme behov som skriftlighet dekker, og i tillegg vil man ha dokumentasjon for alt annet som er sagt i salgsprosessen mellom megler og budgiver/kjøper. Betingelser og forbehold blir dokumentert, og misforståelser kan lettere unngås. Som svar på de utfordringer som ligger til grunn for Finanstilsynets forslag, er samtaleopptak etter HLs oppfatning en fullgod løsning; i alle fall en som minst er likeverdig med skriftlighet. **HLs forslag er derfor at valget mellom en av to sikre løsninger må være frivillig: Skriftlighet eller samtaleopptak.**

Når det gjelder kravet om legitimasjon av budgivere, før megler kan formidle deres bud, har HL samme syn som nevnt over: Problemet kan synes lite, men løsningen er enkel. Så lenge man som budgiver kan sende kopi/foto av sin legitimasjon som MMS, vil det i praksis være uhyre sjelden at et slikt legitimasjonskrav vil medføre at noen seriøs kjøper vil bli avskåret fra å få sitt bud god tatt.

Avslutningsvis er HL enig med Finanstilsynet i at det ikke bør være full åpenhet om budgiverens identitet, hverken mens budrunden pågår eller etterpå, og vi tiltrer tilsynets begrunnelse.

Med vennlig hilsen  
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta  
Adm. dir.

Einar Frigland  
advokat