

Referat

Møte i: Eiendomsmeglingsutvalget

Saksnr.: 19/4250

Deltok: Espen Moen, André Anundsen, Hans Henrik Edlund, Hilde Hauge, Olav Kasland, Hanne Nordskog-Inger, Julija Pauriene, Tonje Skjelbostad, Anne-Kari Tuv, Arne Røvik, Marit Skjevling. For Terje Bergem deltok Katerin Lind-Klev fra Norges Eiendomsmeglerforbund.

Dato: 17.9.2020

Møteleder: Espen R. Moen

Referent: Marit Skjevling

Referat fra nettmøte i eiendomsmeglingsutvalget 17. september 2020

Fra Forbrugerrådet Tænk deltok Vagn Jelsø (vicedirektør) og Jakob Steenstrup (seniorjurist).

Forbrugerrådet Tænk er en medlems- og interesseorganisasjon som arbeider for å ivareta forbrukerinteresser, og er uavhengig av offentlige myndigheter, næringsliv og politiske partier. Forbrugerrådet Tænk deltar i Klagenævnet for eiendomsformidling og er representert i Disciplinærnevnet for eiendomsmeglere.

I møtet ga Forbrugerrådet Tænk en presentasjon av hvordan utvalgte sider av eiendomsmegling i Danmark fungerer, samt sine betraktninger om fordeler og ulemper ved den danske ordningen som skiller seg fra eiendomsmegling i Norge.

I presentasjonen ble det lagt vekt på at meglerrollen er vesentlig annerledes i Danmark enn i Norge. I Danmark har eiendomsmegleren ikke lov til å representere begge parter i handelen, men er utelukkende selgers representant. Dette har vært praksis langt tilbake, og ble formalisert med 2014-loven. Kjøpere anbefales å ha egen rådgiver. Dette er som regel en boligadvokat. Eiendomsmeglere kan også påta seg oppdrag som kjøpsrådgiver, men kan ikke representere begge parter i samme handel. Representantene fra Forbrugerrådet Tænk mener det ikke er spesielt kostnadsdrivende at partene i handelen er representert med hver sin rådgiver. Kjøperådgivning er ikke veldig dyrt sett i forhold til samlede investeringen, og kan i mange tilfeller spare kjøperen for penger, dersom advokaten oppdager forhold ved eiendommen som fører til prisreduksjon. Salær til megler ligger normalt et sted fra 50 000 til 100 000 kroner og boligadvokat koster gjerne fra 5 000 til 10 000 kroner avhengig av pris og boligtype. I tillegg kommer eventuell byggeteknisk rapport. Forbrugerrådet Tænk mener også det

er en god løsning for forbrukerne at hver har sin egen rådgiver, ettersom det vil være vanskelig for eiendomsmegleren å forholde seg nøytralt til begge parter.

Det er ikke formell enerett for eiendomsmeglere i Danmark, men for å kunne utgi seg for, og bruke tittelen eiendomsmegler, kreves det godkjenning fra Erhvervsstyrelsen. I praksis foregår de fleste bolighandler mellom en eiendomsmegler, som selgers representant, og en boligadvokat, som kjøpers representant.

For å bli registrert eiendomsmegler kreves det teoretisk finansiell utdanning på 2–3 1/2 år, i tillegg til to års praksis hos eiendomsmegler, som gjerne kan skje under utdanning.

I Danmark er salgsprosess og budgivning også vesentlig annerledes enn i Norge. I Danmark er det vanlig med forhandlede salg med «hemmelig» bud. Eiendomsmegleren har ikke lov til å opplyse interessenter om innholdet i andre bud, men kan orientere om at det er andre interessenter. Dersom selgeren ønsker å avholde en budrunde, er alle bud lukkede og det er ikke lov til å forhandle i budperioden. Representantene fra Forbrugerrådet Tænk mener det er både fordeler og ulemper ved hemmelige bud. Fordelen er at potensielle kjøpere ikke påvirkes av andre budgivere, men forholder seg til hva kjøperen selv mener eiendommen er verdt. Ulempen er manglende transparens, ved at tapende budgivere blir skuffet og sitter kanskje igjen med en følelse av at budrunden ikke har gått riktig for seg. Det er jevnlig klagesaker på dette i Klagenævnet for ejendomsformidling.

Bud er ikke bindende. Bindende avtale er først inngått når kjøpekontrakt er signert av begge parter. Kjøper har også en angrefrist på 6 hverdager, men må betale et gebyr på 1 % av kjøpesummen dersom angre retten benyttes. Imidlertid er det i praksis vanlig å ta forbehold på ca. 3–5 hverdager om at banken og boligadvokaten skal godkjenne kontrakten, uten plikt til å betale gebyr for å gå fra avtalen.

I Danmark er det ikke regulert hvem som skal foreta oppgjør og tinglysning. Oppgjøret utarbeides bl.a. på bakgrunn av opplysninger/kvitteringer fra selger (via megleren) og skal til slutt godkjennes av alle parter. I praksis vil så vel kjøper som selger, eller deres representanter medvirke.

I Danmark har eiendomsmeglere ikke lov til å bestille tilstandsrapport eller formidle lån, fordi det anses problematisk med tanke på den bygningssakyndiges uavhengighet. Eiendomsmegleren kan derimot henvise til samarbeidspartnere. Tilstandsrapporten gir oversikt over synlige skader på eiendommen og gir kjøper mulighet til å forsikre seg mot de usynlige i opptil 10 år etter kjøpet. Tilstandsrapporten er nettopp revidert per 1. oktober 2020, og gir ifølge Forbrukerrådet Tænk nå en mer tilgjengelig oversikt over skader og eventuelt behov for fremtidig vedlikehold enn det som var tilfellet før.

Også i Danmark har det dukket opp hybridmegling og selvhjelps-tjenester de senere årene. Ved hybridmegling vil megleren være ansvarlig for de deler av handelen denne utfører, mens selgeren har risikoen for de deler denne selv står for. Likevel kan

megleren bli holdt ansvarlig for feilaktige opplysninger fra andre som er brukt aktivt eller fremhevet i markedsføring.