

Oslo, 17. juni 2016
Vår ref. mrs/cg/09.3/03.1

Propr – eiendomsmegling eller ikke eiendomsmegling

Vi har fulgt denne tjenesten gjennom samtaler med gründerne, omtaler i media og tester av selve konseptet etter at det nå er i gang.

Konseptet beskrives som en «selg din bolig selv» tjeneste, altså salg av bolig uten bruk av en mellommann. Vi har sett nærmere på, og delvis testet, den tjenesten som tilbys, og vi stiller spørsmål om det foretaket driver med er eiendomsmegling.

Som sagt fremstilles konseptet som et salg som gjennomføres uten mellommann. Men på Propr sine hjemmesider skriver de under punktet «Dokumentasjon» blant annet:

«Våre eksperter sørger for at riktig informasjon blir hentet for akkurat din bolig.» Når man tester løsningen fremgår det at det er Propr, og ikke kunden, som henter ut «... de riktige dokumentene som trengs....» herunder opplyses at de sørger for å hente grunnboksutskrift, informasjon fra forretningsfører og informasjon fra kommunen:

Tilpasset din bolig

Hvilke dokumenter som hentes ut for din bolig bestemmes av hva slags bolig det er du skal selge: Selveier, andelsleilighet, borettslagsleilighet etc. Våre eksperter sørger for at riktig informasjon blir hentet ut for akkurat din bolig.

Skjermdump av hjelpetekst om dokumentasjon når man er innlogget som bruker. (Hentet ut 17. juni 2016.)

Videre skriver de under «Boligfoto»:

«For å sikre en gjennomført og profesjonell visuell presentasjon, forutsetter Propr at en av de anbefalte fotografene tar bildene. Ønsker du en større grad av fleksibilitet og ta bildene selv, kan du benytte de vanlige meglertjenestene fra Sem & Johnsen.»

I tillegg til å benytte Propr sin fotograf, må kunden bruke en av Propr sine takstmenn, og at informasjon om eiendommen hentes ut fra Ambita av Propr gjennom Proprs avtale med Ambita Infoland. Når kunden skal lage boligannonsen, er det ikke mulig å legge inn egne bilder (som det fremgår ovenfor er det en forutsetning at man benytter en av de anbefalte fotografene), og kjerneinformasjon om eiendommen hentes ut fra takstmann og Ambita Infoland. Det er også lagt til rette for at selgeren skal kunne tegne eierskifteforsikring gjennom Protector.

Tidligere var det en betingelse ved bruk av Propr sin tjeneste at kunden brukte Sem & Johnsen Oppgjør AS til kontrakt, tinglysing og oppgjør. Vi ser at Propr nå har endret dette til å være en *anbefaling* om å bruke Sem & Johnsen Oppgjør AS i denne fasen av oppdraget. Hadde Propr opprettholdt dette som en betingelse ville det vel være i strid med emgll. § 6-3 tredje ledd for Sem & Johnsen AS å ta kontrakt- og oppgjørsoppdrag.

Selv om ordlyden på hjemmesiden i dag er slik at Propr «anbefaler» at Sem og Johnsen Oppgjør AS brukes til oppgjøret, fremstår det neppe for forbruker som om man har noe valg om å bruke et annet meglerforetak.

I hjelpeteksten hos Propr fremgår det fremdeles at oppgjøret gjennomføres av Sem og Johnsen Oppgjør AS:

Må jeg gjøre alt selv, i hele salgsprosessen?

Systemet legger opp til at du som forbruker gjennomfører hele prosessen, fra igangsetting til budrunde, salg og kontrakt. Med litt innsats vil de aller fleste kunne gjennomføre prosessen uten problemer. Oppgjøret gjennomføres av Sem & Johnsen Oppgjør AS, et erfarent og effektivt oppgjørsselskap som har lang erfaring og alle nødvendige forsikringsdekninger.

Skjermdump fra hjelpeteksten (propr.no/hjelp). (Hentet ut 17. juni 2016.)

Budgivingen skal slik vi oppfatter det foregå gjennom et system/app som Propr leverer, og dette systemet er til forveksling likt budgivning i et meglersystem. Kunden kan ikke velge å gjennomføre budrunden på en annen måte, for eksempel å håndtere denne selv.

Slik vi oppfatter det fremstilles det på hjemmesidene som om kunden skal gjøre jobben selv, mens realiteten er at Propr aktivt utfører flere av oppgavene. De oppgavene Propr utfører omfatter blant annet innhenting av faktisk og rettslig informasjon om eiendommene, annonsering på Finn.no (det er Propr og ikke kunden som publiserer annonsen) og budrunden foregår i Propr sitt system.

Kundene har få eller ingen valgmuligheter, og i praksis selger kunden ikke sin bolig selv, men fyller bare ute et skjema til Propr, og følger deretter Propr sitt valgte løp for gjennomføringen av boligsalget.

For forbrukere, både på selgersiden og på kjøpersiden, fremstår konseptet derfor som eiendomsmegling. Samtidig vil forbrukerne ikke oppleve å bli ivaretatt slik omsorgsplikten etter eiendomsmeglingsloven tilsier.

Vi kan ikke se av konsesjonsregisteret at Propr har tillatelse til å drive eiendomsmegling, og vi ber Finanstilsynet vurdere om Propr sin virksomhet er eiendomsmegling.

Dette brevet er kun sendt dere pr. e-post.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Carl O. Geving". The signature is fluid and stylized, with a prominent horizontal stroke at the end.

Carl O. Geving
Administrerende direktør

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Margrethe Røse Solli". The signature is written in a clear, cursive style.

Margrethe Røse Solli
Fagsjef