



Advokatfirmaet Mettevoll AS
Sentrumveien 6A
1401 SKI

VÅR REFERANSE
16/5721

DERES REFERANSE
21040

DATO
05.10.2016

Deres klient Propr AS

Finanstilsynet viser til tidligere korrespondanse vedrørende Deres klienter Propr AS og Sem & Johnsen Oppgjør AS. Dette omfatter vår anmodning om redegjørelse av 27. mai 2016, Deres svar av 20. juni 2016, vårt brev av 29. juni 2016, Deres e-post av 10. juni 2016, vårt brev av 29. august 2016 og Deres svar av 20. september 2016. I tillegg vises til e-postkorrespondanse av 3. og 4. oktober 2016, herunder brev fra Propr AS v/daglig leder Merethe Nordvik av 3. oktober 2016.

Propr AS' virksomhet

Propr AS beskriver sitt forretningskonsept som et selvhjelpsverktøy som lar privatpersoner selge boligen sin selv, uten bruk av eiendomsmegler. For gjennomføring av det økonomiske oppgjøret og overskjøting av eiendommen anbefaler Propr AS eiendomsmeglingsforetaket Sem & Johnsen Oppgjør AS. De kunder som ikke ønsker å bruke Sem & Johnsen Oppgjør AS til oppgjøret, får et fradrag i prisen på kr. 4375,-.

Basert på foreliggende dokumentasjon og opplysninger fra Propr AS, legger Finanstilsynet til grunn at foretaket tilbyr en automatisert tjeneste som innhenter informasjon om eiendommen for kundene fra Statens Kartverk, kommunen, forretningsfører ol. og laster dette opp i Propr AS' system. Fotograf og takstmann kontakter selger og legger også bilder og opplysninger fra taksten inn i salgsoppgaven via foretakets system. Takstmann og fotograf er en del av Propr AS' tilbud og inngår i pakkeprisen selger betaler til foretaket. Selger legger selv prisantydningen inn i salgsoppgaven i selvhjelpsverktøyet, sammen med ønsket selvkomponert tekstfremstilling av eiendommen. Finnannonsen for eiendommen genereres også av selvhjelpsverktøyet. Selger gjennomfører visning selv. Budrunden foregår elektronisk via en budportal som driftes av foretaket. Budgiverne identifiserer seg med Bank-ID. Selger må selv sjekke kjøpers finansiering og må selv eventuelt ta kontakt med budgiver for å avklare forbehold. Kjøpekontrakten utarbeides mekanisk i Propr AS' sitt selvhjelpsverktøy, på den måten at individuelle opplysninger leses inn i standard kontraktsformularer tilpasset de ulike eierformene. Dersom partene har behov for rådgivning om kontraktens innhold, henvises de til oppgjørsselskapet.

Finanstilsynets vurderinger

Hva som ligger i mellommannsbegrepet, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2, er nærmere behandlet i lovens forarbeider, jf. ot.prp. nr. 16 (2006-2007) punkt 4.2, der det blant annet fremgår at:

"Eiendomsmeglingsoppdrag kan være svært forskjellige med hensyn til hva oppdraget går ut på. Et grunnleggende trekk som særkjenner meglerrollen, er at megleren skal yte en innsats for å bringe to eller flere parter sammen i en avtale. Et unntak fra dette er oppgjørsoppdrag, som faller inn under loven selv om megleren ikke har brakt partene sammen i en avtale.

Falkanger-utvalget ga i NOU 1987:14 side 50 en oversikt over hvilke faser et eiendomsmeglingsoppdrag gjerne vil kunne omfatte:

- «(1) mottakelse/registrering av oppdraget, typisk et salgsoppdrag,*
- (2) besiktigelse av salgsobjektet, tilveiebringelse av informasjon og faktiske og rettslige forhold, eventuell opprydning i rettslige heftelser (salgsklargjøring),*
- (3) salgsarbeid kunngjøring og visning - med informasjon til mulige kjøpere om salgsobjektet,*
- (4) de egentlige salgsforhandlinger, med sikte på å oppnå enighet mellom selger og en kjøper,*
- (5) bistand mht finansiering av ervervet,*
- (6) utforming av kontrakten, innhenting av underskrifter m.v.,*
- (7) gjennomføring av det økonomiske oppgjøret,*
- (8) bistand ved konsesjon o.l.,*
- (9) hjemmeloverføring.»*

[...]

Selv om man kan sies å bidra til å bringe partene sammen, er det antatt at såkalt mekanisk formidling ikke faller inn under lovens saklige virkeområde. Denne oppfatningen bygger på følgende uttalelse fra Falkanger-utvalget (NOU 1987:14 side 50):

«Det tilføyes at «å bringe partene sammen», er vesentlig, men i visse tilfelle behøver dette ikke å ha noe preg av eiendomsmegling. Typisk vil dette være tilfellet hvor partene bringes sammen på grunnlag av annonser i avisene. På samme vis er det ved bruk av oppslagstavler el.l. Men kommer det noe i tillegg til slik mekanisk formidling, kan det raskt bli tale om eiendomsmegling. Hvis avisen, tidsskriftet etc. eller utleieren av annonseplass også har med visning å gjøre, gir individuelle råd eller individuell bistand eller deltar i forhandlinger, vil grensen lett kunne overskrides. Den endelige standpunkttagen må bero på de konkrete omstendigheter.»

Basert på foreliggende opplysninger legger Finanstilsynet til grunn at Propr AS tilbyr en automatisert tjeneste som utfører en begrenset del av fase 1,2,3 og 6 i et eiendomsmeglingsoppdrag. Bistanden er begrenset til mekanisk tilrettelegging for salg og avtaleinngåelse. Propr AS spiller ikke en aktiv rolle i å bringe partene sammen. Det vises til at foretaket ikke har noen rolle ved gjennomføring av visninger, forhandlinger med interessenter, bistand i forbindelse med finansiering, budgivning, utforming av kjøpekontrakt eller gjennomføring av oppgjør. Det er Finanstilsynets vurdering at en tjeneste begrenset til dette ikke er eiendomsmegling.

Det er imidlertid et viktig hensyn i denne vurderingen at verken selgere som benytter Propr AS til sitt boligsalg eller interessenter til disse boligene oppfatter Propr AS sin virksomhet som eiendomsmegling. Når boligselgeren benytter boligannonser, salgsoppgaver og visningsskilt m.m. som er profesjonelt utformet med selskapets merkenavn, kan dette av mange forbrukere oppfattes som eiendomsmegling. At Propr AS i tillegg formidler avtale om oppgjørsbistand, er egnet til å forsterke et slikt inntrykk. Når Finanstilsynet, basert på de opplysninger som er gitt, konkluderer med at Propr AS ikke driver eiendomsmegling, bygger dette på en forutsetning om at det i den generelle markedsføringen og i kontakten med den enkelte kunde, uttrykkelig fremgår at Propr AS

ikke er et eiendomsmeglingsforetak og at det er selger som er ansvarlig for salget, herunder budprosessen.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.