



Norges Eiendomsmeglerforbund
Silje Nesteng Andresen
sendt på e-post

VÅR REFERANSE
22/1092

DERES REFERANSE

DATO
16.02.2022

Meglers rolle ved boligsalg etter endringer i avhendingsloven

Innledning

Finanstilsynet viser til Norges Eiendomsmeglerforbunds e-post 24. januar 2022.

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp, og det framgår av e-posten at det er vanlig praksis i eiendomsmeglingsbransjen å ta slikt forbehold i salgsoppgaven for det tilfellet at den som ender som kjøper, ikke er forbrukerkjøper.

Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, får dermed betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen ikke er forbruker, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Budgivningen vil dermed gå langs to «spor», avhengig av om budgiveren, i avhendingslovens forstand, er å anse som forbruker eller ikke. Bud på samme størrelse fra henholdsvis en næringsdrivende og en forbruker, vil ha ulik verdi for selger fordi selgers risiko er lavere ved salg til en ikke-forbruker. Selger vil dermed kunne tenkes å akseptere ikke-forbrukerens lavere bud framfor forbrukerkjøperens høyere bud.

Avhendingsloven kan ikke fravikes til ugunst for kjøperen ved forbrukerkjøp. Det innebærer at «som den er»-forbehold ikke kan gjøres gjeldende overfor en forbrukerkjøper, selv om forbrukerkjøperen – bevisst eller ubevisst – feilaktig har opplyst å være næringsdrivende. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er forbruker eller ikke. Selger risikerer dermed å akseptere et bud under uriktige forutsetninger, i og med at «som den er»-forbeholdet likevel ikke kan gjøres gjeldende overfor vedkommende. Hvilken betydning en slik feilopplysning ellers vil kunne ha for avtalen, og i hvilken grad det vil kunne utløse et erstatningskrav mot kjøper, er ikke åpenbart.

Meglers opplysnings- og rådgivningsplikt om tosporet salgsstrategi

En tosporet salgsstrategi som beskrevet her, som innebærer ulike betingelser avhengig av hvem som ender som kjøper, stiller store krav til meglers opplysnings- og rådgivningsplikt for at lovens formål om en sikker, ordnet og effektiv eiendomsomsetning ved bruk av mellommann skal kunne oppfylles, jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-3 andre ledd og 1-1.

Isolert sett vil et «som den er»-forbehold redusere selgers mangelsansvar og dermed være til selgers fordel. På den andre siden vil en tosporet salgsstrategi også kunne medføre risiko for selger, og megler må også ta hensyn til dette i sin rådgivning. Som nevnt, vil megler ha begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er forbruker eller ikke. Ved tvist vil kjøpers reelle status måtte bli avgjort av domstolen.

Det må framgå tydelig av salgsoppgaven at det er ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. For å redusere risikoen for at budgivere gir uriktige opplysninger om hvorvidt handelen utgjør et forbrukerkjøp, må salgsoppgaven gi informasjon som setter interessenter i stand til forsvarlig å kunne vurdere hvorvidt «deres» kjøp vil utgjøre et forbrukerkjøp i avhendingslovens forstand eller ikke. I de fleste tilfeller vil det antakelig være uproblematisk å slå fast at en står overfor en forbrukerkjøper. Megler må imidlertid legge opp salgsarbeidet på en slik måte at interessenter – med eventuell bistand fra megler – gis tid til å foreta en vurdering av dette før budrunden.

Når budgivningen går langs to spor, kan det påvirke budgivningen. I e-posten antas det at dette kan skje *«både ved at forbruker som konkurrerer mot ikke-forbruker vil kunne føle seg presset til å øke sine bud for å gjøre seg mer attraktiv, og motsatt kan ikke-forbrukerkjøperen tenkes å legge seg taktisk lavere enn en konkurrerende forbrukerkjøper og likevel kunne bli foretrukket»*. Slike effekter vil kunne føre til misnøye hos budgivere og øvrige interessenter. For å forhindre at det etterlates et inntrykk av at budrunden ikke har gått ryddig for seg, er derfor viktig at megler gir budgivere og øvrige interessenter god og utfyllende forklaring om den tosporede salgsstrategien og hvilken effekt denne kan tenkes å ha på budgivningen.

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende

Eiendomsmegleren skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd. Megler skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd. Regelen innebærer at megler plikter å informere partene om de forhold av faktisk og rettslig art som er viktige for partene i forbindelse med avtalen.

For at selger skal kunne foreta en forsvarlig vurdering av det enkelte bud, er selger avhengig av å vite under hvilke forutsetninger et bud er gitt. Selger har derfor behov for å vite om budgiveren opplyser å være forbrukerkjøper eller ikke. Det er en opplysning av betydning for handelen som megler plikter å gi, jf. § 6-3 andre ledd. Som nevnt, har megler begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er forbruker eller ikke. Normalt vil budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, måtte legges til grunn, med mindre megleren skjønner eller burde skjønne at opplysningen er feil. Megler må sørge for at disse opplysningene blir gitt i forbindelse med budgivningen, for eksempel ved at det i budskjemaet må krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke.

Etter Finanstilsynets vurdering gjelder det samme også overfor andre budgivere og øvrige interessenter som megleren formidler budet til. For at de skal sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg i budrunden, må de kjenne forutsetningene som ligger til grunn for konkurrerende bud. De må da vite om det konkurrerende budet er gitt under forutsetning av at selgers

mangelsansvar reguleres av avhendingsloven § 3-1, eller om selgers ansvar er begrenset i medhold av § 3-9 første ledd andre punktum.

Megler skal, så langt det er nødvendig og mulig, orientere selger, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 andre ledd tredje punktum. Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.