

Høyringsnotat

Lovavdelingen
November 2009
Snr. 200907258

HØYRING – FRAMLEGG OM ENDRING AV FORSKRIFT 4. DESEMBER 1992 NR. 895 OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER – GODTGJERING TIL MEDHJELPAR VED TVANGSSAL AV FAST EIGEDOM ELLER TILKOMSTDOKUMENT TIL LEIERETT TIL BUSTAD

1 Innleiing

Justisdepartementet legg i høyringsnotatet her fram spørsmål om endring av forskrift 4. desember 1992 nr. 895 om tvangssalg ved medhjelper (heretter medhjelparforskrifta). Forskrifta har heimel i lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse § 2-10.

Forskrifta § 3-3 gjelder berekninga av den godtgjeringa ein medhjelpar skal ha ved tvangssal av fast eigedom og tilkomstdokument til leierett til bustad. § 3-3 første ledd lyder:

”Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdesloven kapittel 12 har medhjelparen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.”

Spørsmålet i høyringsnotatet her er om berekningsgrunnlaget for godtgjeringa til medhjelparen skal omfatte overtaking av fellesgjeld. Spørsmålet er aktuelt fordi fleire bustader enn tidlegare blir omsette med stor fellesgjeld, slik at den kontante kjøpesummen er låg. Bustader som blir omsette slik at ein vesentleg del av vederlaget for bustaden blir gjort opp i form av overtaking av fellesgjeld, blir gjerne omtala som ”låginnskotsbustader”. Dersom overtakinga av gjelda ikkje blir teke med i grunnlaget når godtgjeringa til medhjelparen skal reknast ut, kan godtgjeringa bli urimeleg låg.

2 Kort om gjeldande rett

Tvangsfullføringslova fastset i § 2-10 at den som skal vere medhjelpar ved eit tvangssal, må fylle dei krava som gjelder ved vanleg omsetnad av det eigedomsgodet som skal bli tvangsselt. Ved omsetnad av fast eigedom kan ein advokat eller ein eigedomsmeklar vere medhjelpar, jf. eigedomsmeklingslova § 1-2. I tillegg kan ein namsmann utpekt av tingretten vere medhjelpar, men ein slik medhjelpar har ikkje krav på godtgjering, jf. tvangsfullføringslova § 2-10 tredje

ledd og medhjelparforskrifta § 1 andre ledd. Etter forskrifta § 3-1 er det den namsmyndigheita som har saka, som fastset godtgjeringa. Avgjerda kan påklagast til tingretten.

Etter forskrifta § 3-3 er "kjøpesummen" berekningsgrunnlaget for godtgjeringa til medhjelparen. Uttrykket er ikkje definert i forskrifta, men merknadene (jf. statsrådsforedraget til kgl. res. 4. desember 1992 s. 23) omtalar "kjøpesummen" slik:

"Med kjøpesummen menes i §§ 3-2 og 3-3 den sum kjøperen skal betale og som skal fordeles ved oppgjøret. Dersom det f eks på en fast eiendom hviler en tyngende bruksrett som kjøperen skal overta utenfor kjøpesummen, blir kjøpesummen og dermed godtgjørelsen tilsvarende lav. Tilsvarende gjelder i forhold til fellesgjelden ved tvangssalg av borettslagsboliger."

Dette kan tyde på at det berre er det kontante vederlaget som skal vere med i berekninga av kjøpesummen og dermed grunnlaget for godtgjeringa til medhjelparen.

Derimot er det ei utsegn om kva godtgjeringa til medhjelparen generelt bør liggje på, som kunne tale for at fellesgjelda bør vere med i grunnlaget:

"Satsene i §§ 3-2 og 3-3 bør ligge noe i overkant av det som er vanlig ved frivillig salg. Bakgrunnen er at tvangssalgssoppdrag stort sett vil være mer arbeidskrevende. Medhjelperen har flere parter å forholde seg til. I tillegg til oppdragsgiveren (namsmyndigheten), kjøpsinteresserte og panthavere kommer saksøker og dessuten saksøkte, som ofte vil være lite samarbeidsvillig. Avslutningen av tvangssalget er også mer komplisert enn ved et frivillig salg. Godtgjørelsen bør dessuten ikke være så lav at det blir vanskelig å få seriøse og dyktige medhjelpere til å påta seg tvangssalgssoppdrag."

Medhjelparforskrifta kapittel 2 nyttar også kjøpesummen som berekningsgrunnlag for den sikringa medhjelparen skal stille dersom medhjelparen under tvangssalet skal ta imot kjøpesummen. Etter § 2-4 skal "sikkerheten minst være lik det beløp kjøpesummen antas å bli". Generelle utsegner om reglane om sikring i forarbeida tyder på at "kjøpesummen" knyter seg til midlane (kontantane) som skal overførast frå kjøparen til seljaren, og ikkje til overtaking av fellesgjelda, jf. statsrådsforedraget s. 15 flg.

Etter medhjelparforskrifta § 3-6 kan ein avtale høgare godtgjering for medhjelparen dersom tvangssalet er vesentleg meir arbeidskrevjande enn det som er vanleg ved tvangssal av formuesgode av same art, eller "andre særlige forhold" tilseier det. I merknadane til føreseigna (foredraget til den kongelege resolusjonen s. 24) er "langvarige og vanskelige forhandlinger om alternative løsninger, at det er mange rettighetshavere med innbyrdes konflikter, at saksøkte i vesentlig grad vanskeliggjør salgsarbeidet, og at formuesgodet er spesielt tungt omsettelig" nemnt som eksemplar på situasjonar der det kan vere aktuelt med høgare godtgjering. Dette passar ikkje generelt for sal av bustader med stor fellesgjeld.

Justisdepartementet tek ikkje her endeleg stilling til tolkinga av forskrifta. Spørsmålet om korleis ein skal sjå på fellesgjelda når ein skal berekne godtgjeringa til ein medhjelpar, bør ein uansett avklare gjennom ei presisering av forskrifta.

Utover det som følgjer av § 3-3 første ledd, kan medhjelparen etter avtale ha krav på dekning av utgifter, for eksempel i samband med annonsering, jf. § 3-5.

Medhjelparen skal ha eit tillegg dersom oppgjeret skal skje gjennom medhjelparen, jf. § 3-3 tredje ledd. Medhjelparen skal i alle tilfelle ha minst 10 R (for tida 8 600 kroner) i godtgjering.

3 Nærare om ”låginnskotsbustader”

Justisdepartementet ser det framleis slik at godtgjeringa bør liggje på eit så høgt nivå at dyktige og seriøse medhjelparar tek på seg oppdraget.

Medhjelparforskrifta blei vedteke i ei tid da det ikkje var like vanleg med oppgjer i form av overtaking av fellesgjeld. Utviklinga dei siste åra har gått i retning av at overtaking av gjeld utgjer størstedelen av betalinga for ein del bustader, såkalla låginnskotsbustader. Omgrepet låginnskotsbustad har ikkje ein klar definisjon, men i praksis er det vanleg å omtale bustader i burettslag der innskotet utgjer rundt 20 – 25 % (det er litt ulike måtar å avgrense på) av bustadens totalpris ved opprettinga av burettslaget som låginnskotsbustader (jf. Kommunal- og regionaldepartementets høyringsnotat 6. mars 2009 punkt 2).

Ifølgje ein rapport 21. januar 2009 frå Norsk institutt for by- og regionsforskning (NIBR), jf. *Barlindhaug m.fl., Lavinnskuddsboliger – En felle for boligkjøpere?* utgjorde låginnskotsburettslag ca. 14 % av alle burettslag som var registrert lagt ut for sal i ein toårsperiode frå 2006 til 2008, jf. rapporten punkt 3.2, tabell 3.1 s. 42. Sjølv om det har vore mye merksemd og mediedebatt om låginnskotsbustader, har talet på låginnskotsburettslag vore nokså lågt. Den same undersøkinga syner også at interessa for å tilby låginnskotsbustader dei siste åra har vore minkande, både blant bustadbyggjelag og private utbyggjarar (NIBR-rapporten kapittel 6, s. 125).

Ifølgje NIBR-undersøkinga er det vanskeleg å vise at det er fleire tvangssal av låginnskotsbustader enn av andre bustader i burettslag, men det blir peikt på at ”[o]mfanget av betalingsproblemer (...) er noe høyere i burettslagene med de laveste innskuddene” (rapporten punkt 5.5 s. 123).

Justisdepartementet har ikkje grunn til å tru at det er mindre arbeidskrevjande å omsetje slike låginnskotsbustader enn bustader utan stor fellesgjeld. Tvert imot er det nærliggjande å tenkje seg at medhjelparen får meir å gjere med å kartlegge økonomien i burettslaget eller sameiget og å hjelpe kjøparen med å få oversikt over kva det – rettsleg og praktisk – inneber å overta ansvaret for den fellesgjelda som hefter på bustaden.

I framlegget til endringa av medhjelparforskrifta i punkt 7 er det foreslått å presisere at berekningsgrunnlaget for medhjelparens godtgjering skal omfatte vederlag i form av overtaking av fellesgjeld. Justisdepartementet ber om høyringsinstansanes syn på om fellesgjeld bør tas med i berekningsgrunnlaget når ein skal fastsetje godtgjering for medhjelparar.

4 Nærare om utforminga av framlegget

Utforminga av ei forskriftsendring reiser enkelte spørsmål. Departementet presiserer at det ikkje blir foreslått endringar i reglane om godtgjering der ein namsmann er oppnemnt som medhjelpar.

Departementet legg til grunn at ei endring som går ut på at fellesgjelda skal vere med i berekningsgrunnlaget etter forskrifta § 3-3, må få verknad for alle bustader med fellesgjeld, anten gjelda utgjer ein stor eller liten del av vederlaget kjøparen skal yte. I motsatt fall må det trekkjast ei grense for kor stor fellesgjelda skal vere for at ein skal ta omsyn til den i berekningsgrunnlaget. Det kan gi ein retts teknisk vanskeleg regel. I tillegg kjem at omgrepet "låginnskotsbustader" ikkje har ein klar definisjon. Framlegget i høyringsnotatet her går ut på at fellesgjelda skal vere med i berekninga av godtgjeringa til medhjelparen, utan omsyn til kor stor eller liten del av kjøpesummen den utgjer. Slik Justisdepartementet ser det, bør derimot andre hefte i eigedomen, for eksempel bruksrettar, framleis haldast utanfor. Det kan elles lett kome opp vanskelege spørsmål når det gjelder verdivurderinga.

Eit særleg spørsmål er kva for eit omgrep ein bør nytte når ein skal fastsetje berekningsgrunnlaget i § 3-3. I høyringsnotatet her foreslår Justisdepartementet at ein framleis skal nytte omgrepet "kjøpesummen", men at det blir sagt uttrykkeleg i § 3-3 at berekningsgrunnlaget omfattar overtaking av fellesgjeld. Omgrepet "kjøpesum" blir også nytta i kapittel 2 i forskrifta. Endringsframlegget tek ikkje sikte på å endre innhaldet i andre paragrafar som nyttar dette omgrepet. Når det gjelder reglane i kapittel 2 om krav om sikring, legg departementet vekt på at det først og fremst vil vere der medhjelparen tek imot pengar i samband med salet at det er behov for at han stiller sikring.

Eit alternativ til regulering i § 3-3 kunne vere å endre § 3-6 slik at det kan avtalast høgare godtgjering til medhjelparen der høg fellesgjeld gjer at kontantvederlaget blir lågt. Som nemnt er det truleg ikkje grunnlag for å forstå uttrykket "andre særlege forhold" i gjeldande § 3-6 første ledd første punktum slik at ein generelt kan ta omsyn til fellesgjelda.

Justisdepartementet ber om høyringsinstansane sitt syn på desse spørsmåla.

5 Økonomiske og administrative konsekvensar

Justisdepartementet går ut frå at framlegget ikkje vil få nemnande økonomiske eller administrative konsekvensar for det offentlege. Framlegget inneber at medhjelparen skal ha høgare godtgjering der ein eigedom blir avhendt med fellesgjeld. Godtgjeringa til medhjelparen skal likevel dekkjast av vederlaget i samsvar med tvangsføllføringslova § 11-36. Ein kunne kanskje tenkje seg at det blir noko meir arbeid med berekninga av godtgjeringa til medhjelparen fordi det må klargjerast kor stor fellesgjeld som hefter på eigedomen. På den andre sida vil det vere naudsynt å gjere dette som ledd i salet. Det er derfor ikkje grunn til å tru at berekninga av godtgjeringa vil gi meirarbeid for den namsmyndigheita som fastset godtgjeringa.

6 Merknader til endringsforslaget

Til § 3-3

Eit nytt *fjerde ledd* fastset at overtaking av fellesgjelda skal reknast med når ein bereknar godtgjeringa til medhjelparen. Derimot fell verdien av eventuelle

bruksrettar eller liknande som hefter på eigedomen, utanfor det som skal reknast med i berekningsgrunnlaget.

7 Forslag til forskriftsendring

I

I forskrift 4. desember 1992 nr. 895 om tvangssalg ved medhjelper skal § 3-3 nytt fjerde ledd lyde:

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

Noverande fjerde ledd blir nytt femte ledd.

II

Endringa trer i kraft ...

Endringa gjeld berre medhjelparoppdrag som er gitt etter iverksetjinga av forskrifta.