



Justis- og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

VÅR REFERANSE  
15/4976

DERES REFERANSE  
15/3004

DATO  
01.12.2015

## Høringsuttalelse - Advokatlovutvalgets utredning NOU 2015:3 Advokaten i samfunnet

### 1. Innledning

Det vises til Justis- og beredskapsdepartementets brev av 13. mai 2015 om Advokatlovutvalgets utredning med forslag til nytt regelverk for advokater og andre som yter rettslig bistand, med frist for å avgi høringsuttalelse til 1. januar 2016. Høringsuttalelsen er også sendt per e-post til [postmottak@jd.dep.no](mailto:postmottak@jd.dep.no).

### 2. Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven – opphevelse av rettshjelperordningen

Etter gjeldende rett kan eiendomsmegling mot godtgjørelse bare drives av foretak med konsesjon fra Finanstilsynet, eller i medhold av norsk advokatbevilling. I tillegg kan foretak som driver rettshjelps-virksomhet etter gjeldende ordning i domstoloven § 218 annet ledd nr. 1, drive eiendomsmeglings-virksomhet, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 tredje ledd. Nærmere regler er gitt i eiendomsmeglings-forskriften § 2-1 der det forutsettes at virksomheten er organisert som enkeltpersonforetak og at rettshjelperen i tre år har drevet rettshjelpsaktivitet etter tillatelse fra Tilsynsrådet for advokatvirksomhet.

Advokatlovutvalget foreslår å oppheve rettsrådsmonopolet, og som en konsekvens av dette, å oppheve ordningen med rettshjelpere. I den forbindelse foreslår utvalget følgende endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-1 tredje ledd:

"Departementet gis hjemmel til i forskrift å fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives av foretak som yter *rettslig bistand etter adgangen i lov om advokater og andre som yter rettslig bistand kapittel 11.*"

Utvalget legger til grunn at det i forskrift må stilles krav til bl.a. kvalifikasjoner og forsikring, uten at dette er nærmere spesifisert. Kapittel 11 i forslaget gjelder bare andre enn advokater, og forslaget innebærer dermed at "enhver" som yter rettslig bistand også kan drive eiendomsmegling.

Bakgrunnen for at rettshjelpere siden 2007 har kunnet drive eiendomsmegling på lik linje med advokater, var at det for rettshjelpere var krav om juridisk embetseksamen eller mastergrad i rettsvitenskap, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) pkt. 5.2.2.

Lovutvalgets forslag innebærer en utvidelse av kretsen som kan drive eiendomsmegling uten å oppfylle eiendomsmeglingslovens krav til organisering mv. Samtidig bortfaller kravet til juridisk embetseksamen eller mastergrad i rettsvitenskap for dagens "rettshjelpere". Finanstilsynet mener da at grunnlaget for dagens

adgang til å drive eiendomsmegling, uten fullt ut å oppfylle eiendomsmeglingslovens krav, bortfaller. Andre enn advokater som driver rettslig bistand bør derfor behandles på lik linje med andre foretak som driver eiendomsmegling.

Basert på tilsynserfaring de senere årene er det er Finanstilsynets vurdering at mange av advokatene som driver eiendomsmegling har blitt hengende etter når det gjelder de stadig skjærpede kravene, samt kvalitetsforbedringen som har funnet sted blant eiendomsmeglerne etter at det bl.a. ble innført krav til faglig kompetanse og internkontrollsystemer i eiendomsmeglingsforetakene. Dette tilsier at kretsen av rettshjelpere som kan drive eiendomsmegling ikke utvides.

Dersom utvalgets forslag om å oppheve rettsrådsmonopolet vedtas, bør ikke utvalgets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven følges opp. I tillegg må eiendomsmeglingsloven § 2-1 tredje ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 2-1 oppheves.

### 3. Taushetsplikt

I lovforslaget skiller det i § 3 mellom ordinær advokatvirksomhet i og utenfor rettergang (første ledd), og annen bistand fra advokat som det er vanlig at advokat yter eller har rett til å drive i medhold av annen lov (annet ledd). I forslaget § 28 annet ledd gjøres det unntak fra advokatens taushetsplikt der det ellers i lovgivningen er gjort unntak fra taushetsplikt eller er pålagt opplysningsplikt, for informasjon knyttet til virksomhet som faller inn under § 3 annet ledd.

Finanstilsynet forstår denne bestemmelsen slik at opplysningsplikt etter finanstilsynsloven omfattes av dette unntaket. Advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet vil således ha opplysningsplikt overfor Finanstilsynet om forhold knyttet til eiendomsmeglingsvirksomheten.

Finanstilsynet ser av og til hos advokater at eiendomsmeglingsvirksomheten og advokatvirksomheten blandes sammen, typisk ved at advokaten benytter én felles klientkonto for de to virksomhetsområdene (i strid med advokatforskriften og eiendomsmeglingsforskriften). Ved slik sammenblanding innebærer taushetsplikten praktiske utfordringer f.eks. i forbindelse med avvikling av eiendomsmeglingsvirksomheten hos advokat som har mistet retten til å drive eiendomsmegling. Utvalgets forslag om separate klientkontoer for hver klient, jf. forslaget § 42, vil trolig kunne avhjelpe dette. Imidlertid vil taushetsplikten begrense Finanstilsynets muligheter til å kartlegge meglingsvirksomheten i de tilfeller advokaten ikke overholder kravene til separate klientkonti. Dette vil også kunne vanskeliggjøre en eventuell avvikling av meglingsvirksomheten. Det vil derfor være viktig at advokatens plikt til å ha separate klientkonti følges opp med effektivt tilsyn og sanksjoner.

Det vises også til forslaget i § 28 tredje ledd annet punktum: *"For øvrig har den som får tilgang til opplysninger som er omfattet av advokatens taushetsplikt, samme taushetsplikt som advokaten."* Det fremgår ikke av lovteksten at bestemmelsen er begrenset til advokatvirksomhet etter § 3 første ledd. Finanstilsynet legger til grunn at bestemmelsen ikke forhindrer Finanstilsynet i å gi opplysninger om eiendomsmeglingsvirksomheten videre.

### 4. Egnethet og vandel

Finanstilsynet merker seg at utvalget går inn for en liten skjerpelse av kravet til egnethet for advokater, jf. merknadene til § 5 første ledd bokstav d i forslaget. Finanstilsynet vil i den forbindelse peke på at det synes over tid å ha utviklet seg en vesentlig forskjell i praktisering av egnethetskrav for advokater og eiendomsmeglere. Som illustrasjon vises det til et aktuelt tilfelle der en advokat, som fikk tilbakekalt advokatbevillingen etter å ha begått underslag av klientmidler i advokat- og eiendomsmeglingsvirksomheten og ble dømt for grovt underslag, fikk bevillingen tilbake etter åtte år. Etter Finanstilsynets praksis ville det samme forholdet innebære at vedkommende ikke ville fått tillatelse til å drive eiendomsmegling, til tross for tiden som var gått.

Konsekvensen av gjeldende praktisering av egnethetskravet er foruten forskjellsbehandlingen av eiendomsmeglere og advokater innenfor samme yrke, at Finanstilsynet på bakgrunn av kjennskap til domfellelse for et straffbart forhold, vil forby en advokat å fortsette eiendomsmeglingen, mens advokatvirksomheten ville få fortsette.

## 5. Hvitvasking

I lovforslaget § 63 er det foreslått at Advokatsamfunnets styre skal utpeke en advokat med særlig kompetanse som skal motta henvendelser fra advokater etter hvitvaskingsloven § 18. Den utpekte advokaten skal ha ansvar for å vurdere om det er rapporteringsplikt til Økokrim og eventuelt sende MT-rapport til Økokrim. Slik vi forstår dette, vil ikke lenger den enkelte advokat være rapporteringspliktig. Det er foreslått tilsvarende endring i hvitvaskingsloven § 18 annet ledd.

Finanstilsynet antar at en slik ordning kan være hensiktsmessig, ved at man kan oppnå en mer enhetlig vurdering. På den annen side mener Finanstilsynet at nærhet til saken kan være avgjørende for å kunne ta stilling til om det foreligger rapporteringsplikt, og at den oppdragsansvarlige advokaten er nærmest til å foreta denne vurderingen. Det følger av forarbeider til hvitvaskingsloven at det er tilstrekkelig med en vag mistanke eller dårlig magesfølelse som ikke lar seg avkrefte av nærmere undersøkelser, for at rapporteringsplikt inntreffer. Finanstilsynet mener derfor at rapporteringsplikten fortsatt bør ligge på den oppdragsansvarlige advokaten.

## 6. Tilsyn med advokater

Når det gjelder forslaget om at Advokatsamfunnet skal føre tilsyn med advokatvirksomhet, har Finanstilsynet merket seg at utvalget med dette går inn for en ordning som ikke er i samsvar med utviklingen i Norge og internasjonalt på sammenlignbare områder. Når det gjelder andre regulerte profesjoner som for eksempel revisorer regnskapsførere og eiendomsmeglere, legges det vekt på at tilsynsorganet skal være uavhengig av bransjen det føres tilsyn med, for å ivareta den nødvendige tillit i samfunnet.

Finanstilsynet har merket seg forslaget om en ekstern kontroll med Advokatsamfunnet gjennom adgangen til å bringe saker inn for en advokatnemnd, hvor advokater er i mindretall. Videre vises det til forslaget om en uavhengig kontrollkomité, som etter forslaget skal følge med på Advokatsamfunnets virksomhet. Imidlertid vil Finanstilsynet peke på at internasjonale krav til tilsyn på sammenlignbare områder innebærer at hele tilsynssystemet skal være fullstendig uavhengig av bransjen. Dette gjelder både utøvende organ og klageorganet.

For Finanstilsynet

Morten Baltzersen  
finansstilsynsdirektør

Anne Merethe Bellamy  
direktør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*