

Justisdepartementet, Lovavdelingen

P.B. 8005 Dep.

0030 Oslo

Tor Q. Aaserød

Torolv Sundfør
Cathrine S. Edberg

Marielle Hattrem

Oslo 27.01.2010

Høringsuttalelse til forslag om endring i medhjelperforskriften.

Undertegnede er oppnevnt som medhjelper for Oslo Byfogdembete, og har arbeidet som medhjelper etter tvangsfullbyrdelsesloven siden den trådte i kraft 01.01.1993.

I den forbindelse har det etter mitt syn gjennom årene vært avdekket svakheter ved forskriften som har gjort arbeidet som medhjelper mer tungvint og tidkrevende enn nødvendig. Samtidig har eiendomsprisene og en eiendomsmeglers plikter etter lov om eiendomsmegling, utviklet seg på en slik måte, at særlig bestemmelsen om medhjelpers minimumsgodtgjørelse i forskriftens § 3-1,1 ledd, 2 pkt. og beløpsbegrensningen for degressiv beregning av godtgjørelsen i forskriftens § 3-1,1 ledd, 1 pkt. jf. § 3-1, 2 ledd fremstår som lite anvendelige i dagens eiendomsmarked. Jeg er således av den oppfatning at det burde gjøres en større revisjon av forskriften en det som er foreslått.

Departementets forslag til endring av forskriftens § 3-6, vil løse problemstillingen rundt medhjelpers godtgjørelse for lavinnskuddsboliger, men med ordlyden i forskriftsforslaget ser det ut til at også eierseksjoner med fellesgjeld vil være omfattet, selv om dette ikke er nevnt i høringsnotatet. Undertegnede selger en del ideelle andeler av fast eiendom og av adkomstdokumenter til bolig. Også for disse salgene, er kjøpesummen ofte svært lave, men ved departementets forskriftsforslag, er dette ikke løst, og man står tilbake med minimumsgodtgjørelsen på 10 ganger rettsgebyret. Jeg tror det er en allmenn oppfatning med dagens krav til eiendomsmeglere, at det er umulig å gjennomføre et salg for kr 8.600,-, og samtidig da som det er fremhevet i høringsnotatet at: "... godtgjeringa bør liggje på eit så høgt nivå at dyktige og seriøse medhjelparar tek på seg oppdraget."

Mitt forslag er derfor at minimumsgodtgjørelsen heves fra 10 ganger rettsgebyret til 30 ganger rettsgebyret, fremfor det foreslåtte forslaget fra departementet. Vi vil da ikke bare løse problemet med for lave godtgjørelser for lavinnskuddsleilighetene, men også for andre rimelige boliger og ideelle andeler av disse. Samtidig vil dette sikre medhjelper en minimumsgodtgjørelse på lik linje med det andre eiendomsmeglere krever seg for frivillig salg. Man vil også slippe problemstillinger ved forandring av fellesgjelden under oppdragsperioden.

Jeg vil også foreslå at man fjerner beløpsbegrensningen på kr. 3.000.000,- i § 3-1, 1 ledd, da denne er tilpasset eiendomsprisene i 1992. I dag er det ikke spesielle objekter som oppnår en slik pris. Undertegnede mener at beløpsbegrensningen kan fjernes, og at det bør innrømmes 1 % av salgssummen over 1.000.000,- i godtgjørelse til medhjelper. Vil dette i noen saker fremstå som urimelig, vil domstolen med hjemmel i forskriftens § 3-6, 2 ledd i disse tilfellene fravike hovedregelen, fremfor slik det er nå at et stort antall av de gjennomførte salgene krever særskilt avtale om godtgjørelse.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Aaserød



Tor Q. Aaserød

advokat