

Justisdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post til postmottak@jd.dep.no

Deres ref:
200907258

Vår ref: #90158v1/th-th

Saksbehandler: Trude Hafslund
th@jus.no T +47 22 03 50 61

01.02.2010

Høringsuttalelse - medhjelpers godtgjørelse ved tvangssalg av lavinnskuddsboliger - forslag om endring i medhjelperforskriften

Vi viser til departementets høringsbrev av 4. november 2009 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulike erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for konkurs, akkord, panterett, tvangsfyllbyrdelse og inkasso. Lovutvalget består av Arne Laastad (leder), Borgar Høgetveit Berg, Bjørn Åge Hamre, Per Steinhaug Johannessen, Leif Petter Madsen og Siv Sandvik.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

Advokatforeningen støtter forslaget om endring i medhjelperforskriften, blant annet fordi dette vil bidra til å lovfeste allerede etablert praksis. Vi har likevel følgende bemerkninger til endringsforslaget:

1. Bruk av formuleringen "kjøpesum" kan være uheldig, ettersom en naturlig forståelse av dette begrepet refererer seg til kjøpesummen som innbetales i henhold til stadfestelseskjennelsen. En naturlig forståelse av begrepet "kjøpesum" omfatter dermed ikke vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld. Advokatforeningen mener på dette grunnlag at det bør skilles mellom

kontantvederlag i form av kjøpesum og vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld, alternativt at omfanget av begrepet "kjøpesum" defineres i forskriften.

Advokatforeningen mener på bakgrunn av dette at følgende formulering vil være mer hensiktsmessig:

"Ved beregning av medhjelpers godtgjørelse etter paragrafen her skal det tas hensyn til både kjøpesum og vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld".

Alternativt:

"Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til både kontantvederlag i form av kjøpesum og vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld".

2. Det er som Justisdepartementet uttaler vanskelig å finne en generell definisjon på "lavinnskuddsbolig". Advokatforeningen mener på bakgrunn av dette at andel fellesgjeld skal inngå i fastsettelsen av medhjelpers salær uavhengig av fellesgjeldens størrelse.

3. Spørsmålet om hvilket tidspunkt som skal legges til grunn ved beregningen av andel fellesgjeld er ikke omhandlet av Justisdepartementet. Advokatforeningen mener her at det mest praktiske tidspunkt å legge til grunn er tidspunktet for foreleggelse av bud til tingretten.

4. Vedrørende gjeldende rett har Advokatforeningen den erfaring at det i praksis gjøres avtaler med den enkelte tingrett iht. medhjelperforskriften § 3-6 om at medhjelpers godtgjørelse beregnes etter kjøpesum med tillegg av andel fellesgjeld, i de tilfeller det er tale om salgsobjekt med lavt innskudd og høy andel fellesgjeld. Advokatforeningen er således positiv til lovfesting av etablert praksis.

5. For øvrig er det Advokatforeningens syn at de satser beskrevet i medhjelperforskriften § 3-3 er for lave i forhold til medhjelpers arbeidsinnsats i den enkelte sak. Erfaringsmessig er tvangssalg oppdrag mye mer arbeidskrevende enn frivillige salg. Dette gjelder både med tanke på innhenting av opplysninger uten hjemmelshavers medvirkning og selve salgsprosessen, ettersom salgsobjektet erfaringsmessig sjelden er klargjort for visninger og salg. Videre er oppgjørprosessen ved tvangssalg betydelig mer krevende enn ved frivillig salg, herunder innhenting av kravsspesifikasjoner fra kreditorer, begjæring om foreleggelse av bud til saksøker, foreleggelse av bud til tingretten med utarbeidelse av stadfestelseskjennelse og fordelingskjennelse mm., samt behandling av eventuelle innsigelser og anke.

Advokatforeningen mener således nåværende satser i medhjelperforskriften § 3-3 ikke dekker medhjelpers arbeidsinnsats i den enkelte sak.

Vennlig hilsen

Berit Reiss-Andersen
leder

Merete Smith
generalsekretær