

JUSTISDEPARTEMENTET	
10 NOV 2009	
SAKSNR.:	200907258
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/IKR
DOK.NR. 2	ARKIVKODE:



Justis – og politidepartementet, Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Oslo, 9. november 2009

Deres ref: 200907258 EP IKR/mk

Høring – Medhjelperens godtgjørelse ved tvangssalg av lavinnskuddsboliger, forslag til endring i medhjelperforskriften

Det vises til departementets høringsbrev av 4. november d.å., samt til høringsnotat med forslag til endring i medhjelperforskriften.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) støtter Justis- og politidepartementets forslag om endring i medhjelperforskriften.

Begrunnelse;

NEF viser her til vårt brev til Justis- og politidepartementet av 5. juni 2009 med anmodning om tolkningsuttalelse og forslag til endring i medhjelperforskriften om nettopp medhjelpers godtgjørelse ved tvangssalg av andel i borettslag, herunder såkalte lavinnskuddsboliger. Nevnte brev følger i vedlegg til vårt høringssvar.

Vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund


Finn Tveten
Direktør


Bodil Næssvik
Fagsjef

VEDLEGG



Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Oslo, 5. juni 2009

Sak: Medhjelpers godtgjørelse ved tvangssalg av lavinnskuddsboliger; anmodning om tolkningsuttalelse

Det vises til Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, FOR 1992-12-04 nr 895, § 3-3, som regulerer størrelsen på medhjelpers godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig.

Godtgjørelse til medhjelper skal i henhold til lovens ordlyd beregnes av "kjøpesummen". Spørsmålet er om medhjelperforskriften skal tolkes dit hen at "kjøpesummen" kun er kontantbeløpet, eller om "kjøpesummen" er det samlede vederlag kjøper betaler for andelen, nemlig summen av andel fellesgjeld og kontantvederlaget. Ved tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett til bolig, påstås det fra et fåtall av namsrettene at forskriften må tolkes dit hen at "kjøpesummen" kun er kontantvederlaget og ikke også andel fellesgjeld kjøper overtar.

Forslag:

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at medhjelperforskriften må tolkes dit hen at "kjøpesummen" er det samlede vederlag kjøper skal betale for andelen, hvilket er summen av andel fellesgjeld og kontantvederlag.

Begrunnelse:

- 1) Hvis ordningen med medhjelpersalg skal fungere også når det gjelder lavinnskuddsboliger (andelsboliger med høy andel fellesgjeld og lav kjøpesum), må kjøpers samlede vederlag tjene som grunnlag for beregning av godtgjørelse til medhjelper. Hvis godtgjørelsen kun skal beregnes av kontantvederlaget, blir godtgjørelsen til medhjelper svært lav og disse oppdragene derfor ikke attraktive.

Eksempel; Medhjelperoppdrag for en gjennomsnittsbolig med totalpris på kr 2.300.000,- og hvor andel fellesgjeld er kr 2.000.000,- og "kjøpesummen" er kr 300.000,- tilsier en godtgjørelse på kr 9.000,- hvis godtgjørelsen kun skal beregnes av kontantvederlaget. Dette vil gi medhjelper (eiendomsmeglingsforetaket) en timepris på ca kr 200,-, lagt til grunn at oppdraget tar 40 til 50 timer å gjennomføre (gjennomsnitt ved frivillig omsetning av boliger og fritidsboliger).

- 2) Det er viktig, både for saksøkte og for borettslagene, at disse medhjelperoppdragene kan gjennomføres på en rask og grei måte ved hjelp av medhjelper. Hensynet bak tvangfullbyrdelseslovens regler om medhjelpersalg var da også å legge til rette for at disse salgene skulle kunne gjennomføres så likt frivillig omsetning som mulig.
- 3) Å tolke "kjøpesummen" i medhjelperforskriften til å omfatte det samlede vederlag kjøper må gi for andelen, vil videre være i tråd med plikten til å oppgi totalbeløp i bransjenorm og eiendomsmeglingslov.
- 4) Ved kjøp av andelsleilighet med andel fellesgjeld, overtar kjøper en andel med heftelse (andel fellesgjeld). I mange borettslag er det nå adgang til å foreta en individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Medhjelpersalg hvor det ikke er foretatt individuell nedbetaling av andel fellesgjeld bør ikke gi en annen godtgjørelse enn salg av tilsvarende andel, men hvor individuell nedbetaling er foretatt.
- 5) Hensynet til at samme beregningsgrunnlag legges til grunn ved samtlige namsretter.

Norges Eiendomsmeglerforbund foreslår dessuten at "overskriften" i medhjelperforskriften § 3-3 endres til:

Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og andel i borettslag

Begrunnelse:

Dette harmonerer med terminologien i Lov om burettslag (burettslagslova), LOV 2003-06-06 nr 39.

Norges Eiendomsmeglerforbund ser frem til å motta departementets tolkning av medhjelperforskriften § 3-3, og legger til at dette må ses i sammenheng med Kommunal- og regionaldepartementets arbeid med å forebygge problemer med og i lavinnskuddsborettslag.

Ved eventuelle spørsmål, ta gjerne kontakt.

Vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveter (sign.)
Direktør

Bodil Næssvik (sign.)
Fagsjef
Tlf: 22 54 20 85