

**OSLO BYFOGDEMBETE**

Dok 2

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep

0030 Oslo

Deres referanse

Vår referanse

Dato

09-176966ADM-OBYF

05.02.2010

Høring – forslag til endring av forskrift om tvangssalg ved medhjelper

Det vises til Justis- og politidepartementets høringsbrev av 4. november 2009. Etter kontakt med lovrådgiver Ingrid K. Rogne er Oslo byfogdembete gitt frist til mandag 8. februar med hensyn til å avgi høringsuttalelse.

Forskriften om tvangssalg ved medhjelper ble vedtatt for 18 år siden og det er behov for å justere fastsettelsen av godtgjørelsen slik at den kommer bedre i samsvar med dagens generelle prisnivå ved omsetning av leiligheter og faste eiendommer. Høringsnotatet begrenser seg i det alt vesentlige til situasjonen ved høy fellesgjeld i borettslag, mens vår erfaring er at også andre sider ved fastsettelsen av godtgjørelsen bør justeres. Når det gjelder problematikken rundt høy fellesgjeld og medhjelpers godtgjørelse, vil vi i det følgende foreslå en annen og etter vår mening bedre måte å løse denne på, enn å ta fellesgjelden inn i beregningsgrunnlaget. Videre vil vi fremsette enkelte øvrige forslag til endringer av forskriften.

Heving av minimumsgodtgjørelsen

Da forskriften ble gitt ble det, som departementet viser til i merknadene, gitt uttrykk for at satsene burde ligge noe i overkant av det som er vanlig ved frivillige salg. Behovet for å trekke fellesgjelden for borettslagsleiligheter inn i beregningsgrunnlaget har etter vår oppfatning blitt aktualisert ved at minimumsgodtgjørelsen (som i dag er 10 R dvs kr 8 600) i forskriften er blitt altfor lav i løpet av den tid som har gått siden forskriften ble vedtatt.

I 2009 forhørte Oslo byfogdembete seg så vel blant egne medhjelpere som enkelte andre meglere innenfor Oslo om hva de oppga som minimumsgodtgjørelsen for et oppdrag. Tilbakemeldingen var at ingen av meglerne ville påta seg et megleroppdrag som ikke sikret en minimumsgodtgjørelse på ca kr 24 000. Flertallet av meglerne lå betraktelig over dette beløp. Etter vårt syn burde minimumsgodtgjørelsen ikke være lavere enn kr 25 000, og for eksempel ligge på 30R som tilsvarer kr 25 800. Til sammenligning er godtgjørelsen i dag kr 25 000 ved salg av objekter med en kjøpesum på kr 1 000 000. Ved å knytte minimumsgodtgjørelsen til

Postadresse
Postboks 8003 Dep., 0030 Oslo

Sentralbord
22 99 92 00

Saksbehandler
Laina Fabrín Holm

Bankgiro

Organisasjonsnummer
974713578

Kontoradresse
Oslo tinghus, C. J. Hambros plass 4, Oslo

Telefaks
22 99 93 00

Telefon

Ekspedisjonstid
08.00-15.45 (08.00-15.00)

Internett/E-post
www.domstol.no/obyf
oslo.byfogdembete@domstol.no

rettsgebyrsatsen vil en også sikre en viss justering av godtgjørelsen uten at forskriften må endres.

Ved kjøp av borettslagsandeler mener Oslo byfogdembete det bør tas utgangspunkt i at det er retten til andelen, og ikke leiligheten i seg selv, som omsettes. Oslo byfogdembete er klar over at det nå settes krav om å gi kjøpere skriftlige opplysninger om fellesgjeldens størrelse m.m., jf eiendomsmeglerloven § 6-7 (3), men kjøpesummen vil etter vanlig forståelse fortsatt være den kontantsum som skal betales.

Oslo byfogdembete er av den oppfatning at en heving av minimumsgodtgjørelsen reduserer behovet for å ta hensyn til fellesgjeld ved beregningen av medhjelperens godtgjørelse. Medhjelperen er sikret en godtgjørelse som vil dekke arbeidet ved et ordinært salg. Det fremstår videre som uheldig at et tvangssalg, som utbringer lite til panthavere eller eieren selv, skal gi medhjelperen en godtgjørelse som overstiger godtgjørelsen for det faktiske arbeidet de har hatt med saken. Dersom salget skulle vise seg å være mer arbeidskrevende eller byrdefullt enn vanlig, vil det for øvrig kunne gis ekstragodtgjørelse i samsvar med forskriftens § 3-6.

Oslo byfogdembete har også inntrykk av at det er vanlig i bransjen å kreve en minimumsgodtgjørelse kombinert med et tillegg etter særskilt avtale. Dersom minimumsgodtgjørelsen heves til et akseptabelt nivå vil beregningen av godtgjørelse således samsvare bedre med det som er vanlig på det åpne marked.

Våre øvrige forslag til endringer av forskriften er;

Heving av høyeste beløp for prosentberegningen

Høyeste kjøpesum som følger prosentberegningen i forskriftens § 3-3 på kr 3 000 000, mens godtgjørelsen ved høyere kjøpesumner må avtales særskilt i det enkelte tilfelle. Det er mer et unntak enn regelen at faste eiendommer i Oslo har en kjøpesum som er lavere enn kr 3 000 000. Kjøpesumner i denne størrelsesorden er heller ikke uvanlige for leiligheter. Det vil forenkle saksbehandlingen for domstolene og sikre forutberegnelighet for så vel partene som medhjelperne dersom grensen for å anvende prosentgodtgjørelsen ble hevet til ihvertfall kr 6 000 000. Oslo byfogdembete har som fast praksis at godtgjørelsen til og med kr 6 000 000 beregnes ut fra en prosentsats på 1 %, mens godtgjørelsen for kjøpesumner på over kr 6 000 000 gjerne er blitt satt til ½ %, men da kombinert med en totalvurdering for særlig høye kjøpesumner.

Kravet til særskilt avtale om høyere godtgjørelse

Når det gjelder forskriftens § 3-6 kan ikke Oslo byfogdembete se behovet for at det inngås en særskilt avtale om høyere godtgjørelse før fordelingskjennelsen sendes rettighetshaverne. Det bør være tilstrekkelig at medhjelperen i utkastet til fordelingskjennelse fremsetter et krav om godtgjørelse som også inkluderer ekstragodtgjørelse etter forskriftens § 3-6.

Rettighetshaverne vil da kunne fremsette innsigelser mot godtgjørelsen på samme måte som mot øvrige punkter i fordelingskjennelsen, og retten vil ta stilling til kravet i fordelingskjennelsen. Dersom medhjelperen er uenig i rettens fastsettelse, vil han kunne anke fastsettelsen inn for lagmannsretten. Slik forskriften i dag lyder må medhjelperen ha inngått en avtale med retten før utkastet til fordelingskjennelse sendes ut, mens det ofte er først på dette stadiet i saken og etter at bud er kommet inn at medhjelperen vil ha tilstrekkelig oversikt til å si at prosentgodtgjørelsen ikke dekker det arbeidet han faktisk har nedlagt under

salgsprosessen. Det er også uklart i hvilken grad en slik forhåndsavtale med retten vil binde rettighetshaverne hvis de er uenige i fastsettelsen av godtgjørelsen, og ha som følge at uenighet om godtgjørelsens beregning ikke vil kunne ankes inn for lagmannsretten.

Oslo byfogdembete foreslår at "Avtale" i overskriften til § 3-6 utgår og at ordet "avtales" i første setning i første ledd erstattes med "gis". Siste setning i første ledd kan strykes. Derimot vil det kunne være behov for å kunne avtale en lavere godtgjørelse, for eksempel i saker hvor medhjelperen selger flere like leiligheter med identiske hjemmels- og heftelsesopplysninger.

Oslo byfogdembete vil forøvrig påpeke at klager over godtgjørelse som er fastsatt i samsvar med forskriftens § 3-3 må skje ved en anke til lagmannsretten over fordelingskjennelsen og ikke som klage til tingretten, jf høringsnotatet side 2 øverst.

Oslo byfogdembete


Hilde Gaarder
konst. sorenskriver