

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

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

Deres ref.:
11/4460 ANE
09/2559 ANE

Dok. nr.: 129946

Saksbehandler: Trude Hafslund

09.02.2012

T +47 22 03 50 50

Høringsuttalelse – forslag til endring i eiendomsmeglingsforskriften Høringsuttalelse – forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør)

I: Innledning

Vi viser til departementets to høringsbrev, begge av 4. november 2011 vedrørende ovennevnte høringer.

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 ulik 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 rettsikkerhet 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 sondrer 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 eiendomsmegling. Lovutvalget består av Johan Arnt Mettevoll (leder), Inger Johanne Dehli, Einar Edin, Lilly Marie Kongevold og Svein Kristian Wikstrøm.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

II: Sakens bakgrunn

Finansdepartementet har sendt to høringsnotater utarbeidet av Finanstilsynet på høring. Notatene heter: "Oppgjør av eiendomshandler gjennom mellommann" og "Oppgjør av

eiendomshandler – Forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og – forskrift”.

III : Kommentarer til de enkelte forslagene

Finanstilsynet foreslår for det første at gjeldende regulering av hvem som er eier av klientmidler skal flyttes fra eiendomsmeglingsforskriftens § 3-9 til eiendomsmeglingsloven. Disse bestemmelsene videreføres uten innholdsmessige endringer som ny § 3-2 (1) og (2) ledd i eiendomsmeglingsloven. Bakgrunnen for dette skal være av ren lovteknisk karakter. Advokatforeningen har ikke noen særskilte bemerkninger til dette.

I ny § 3-2 (3) og (4) ledd innføres ny regulering av når eiendomsretten til kjøpesummen går over fra kjøper til selger. Innholdet av bestemmelsen er at når kjøper har overtatt bruken/rettigheten blir selger eier av midlene som står på meglers konto, men er båndlagt frem til kjøper har fått rettsvern for sitt erverv. Det foreslås videre et nytt § 6-9 (3) i eiendomsmeglingsloven som pålegger eiendomsmegler å sørge for at kjøper får rettsvern for sitt erverv av eiendommen før kjøpesummen kan disponeres av selger.

Begrunnelsen for forslaget er å sikre kjøper og selger mot utilsiktede konsekvenser ved konkurs før hjemmelen til eiendommen er overført og kjøpesummen fortsatt står på eiendomsmeglernes konto.

Slik Advokatforeningen oppfatter lovforslaget har dette sin bakgrunn i at etter avhendingslovens regler går eiendomsretten over ved overtakelse, mens kjøper først får rettsvern for ervervet senere ved tinglysning av skjøte. Advokatforeningen er enig at det er behov for regler som sikrer kjøpers rett til kjøpesummen i perioden fra overtakelse fram til han oppnår rettsvern. Advokatforeningen har heller ingen bemerkninger til den tekniske utformingen av bestemmelsene.

Det er også forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriftens § 3-11 om disponering av klientmidler. Forslaget gir Finanstilsynet i tillegg til dagens adgang til å sperre klientkonto og gi nye rettighetshavere disposisjonsrett, også rett til og tre inn i rettigheter som foretaket har fått over eiendommen for å kunne gjennomføre oppgjøret. Dette gjelder tinglystesikringsobligasjoner/ tinglysningssperre m.v. Advokatforeningen har ingen bemerkninger til dette.

Videre foreslås det at reglene om overføring av retten til kjøpesummen i samsvar med ny § 3-2 (3) og (4) begrenses med en ny forskriftsbestemmelse. I ny § 6-5 i forskriften gis adgang til å fravike reglene om hvem som eier/kan disponere over klientmidlene. Unntakene gjelder der forhold på kjøpers side hindrer etablering av rettsvern innen rimelig tid og det foreligger forsvarlig pantsikkerhet for det beløpet som utbetales. Dette er et svært begrenset unntak med svært strenge vilkår for at det kan anvendes. Dette understrekes også i Finanstilsynets omtale av dette. Slik Advokatforeningen ser det bør man her vurdere om ikke unntaket bør gis en annen utforming slik at kjøper og selger gis en videre adgang til inngå avtaler som er tilpasset partenes behov.

Vennlig hilsen

Berit Reiss-Andersen
leder

Merete Smith
generalsekretær