



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo
Postmottak@fin.dep.no

Oslo, 25. januar 2012

Ref. 09/2599 Ane

Kommentarer til forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør)

Vi viser til brev fra Finansdepartementet av 4. november 2011 med vedlegg.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Eff, har gått igjennom høringsutkastet. I dag reguleres hovedsakelig meglers plikter ved oppgjøret av rundskriv fra Finanstilsynet, og Eff er positive til at dette nå hovedsakelig foreslås regulert i lov og forskrift. Eff slutter seg til hovedtrekkene i forslaget, men har enkelte kommentarer til forslaget.

Til ny § 3-2 i eiendomsmeglingsloven

Eff er positive til at det nå reguleres i eiendomsmeglingsloven når tredjemenn kan ta beslag i kjøpesummen slik at rettstilstanden blir avklart, samt at det blir en ensartet praksis i bransjen på dette punkt.

Det fremgår av høringsnotatet at Finanstilsynet anser beløpet som «frigitt» til selger, jf. forslag til § 3.2 fjerde ledd, når skjøtet er tinglyst og selgers heftelser innfridd, med mindre annet er avtalt eller fremgår av annen lovbestemmelse. Dette innebærer at selgers kreditorer ikke kan ta beslag i den del av kjøpesummen som er forutsatt benyttet til innfrielse av heftelser i eiendommen. Eff antar at dette vil redusere antall forsøk på beslag på meglers klientkonto, noe som igjen vil forenkle oppgjør for både kjøper, selger og selgers kreditorer. Det registreres imidlertid at Finanstilsynet mener at transportavtaler, hvor megler bekrefter at deler av kjøpesummen vil bli overført til en kreditor i oppgjøret, ikke anses som en pengeheftelse som skal innfris. Dette vil i så fall innebære at beløp avsatt i henhold til slike transportavtaler vil kunne være gjenstand for beslag på meglers klientkonto, og det antas at dette vil få betydning for finansinstitusjonene og deres bruk av transportavtaler.

Til ny § 6-9 tredje ledd i eiendomsmeglingsloven

De fleste eiendomsmeglerforetak gjennomfører i dag oppgjør ovenfor selger etter at kjøper har fått rettsvern for sitt erverv. Det er således kun unntaksvis at oppgjør utbetales mot tinglyst sikring. Eff er positive til at det lovreguleres at oppgjør først kan gjennomføres når kjøper har fått rettsvern for sitt kjøp og at det forutsettes at rettsvernet er konferert.

Det fremgår av høringsnotatet at konsekvensen av lovforslaget vil være at dersom partene avtaler andre oppgjørvilkår enn det som faller innenfor rammene av de nye lov- og forskriftsbestemmelsene, må megler overlate oppgjøret til partene selv. Eff mener dette er en uheldig konsekvens av lovreguleringen. I de tilfeller partene avtaler avvikende ordninger

skyldes dette som oftest at det er et skjevt styrkeforhold mellom partene. I disse tilfellene er det kanskje særlig viktig for den svakere part å ha en mellommann. Finansnæringens Fellesorganisasjon har i brev av 21. januar 2011 vedlagt høringsnotatet forutsatt at banker kan gjennomføre oppgjør der hvor meglere eller advokat er avskåret fra dette. Eff kan ikke se at loven åpner for dette, og ber i så fall om at dette presiseres. Etter lovens ordlyd må alle som har et oppdrag som mellommann i oppjøret følge de foreslåtte reglene, da ethvert oppgjørsoppdrag skal gjennomføres i henhold til reglene i eiendomsmeglingsloven, jf. lovens § 1-2.

Kommentarer til forskriftsforslaget

Det er foreslått enkelte unntak fra kravet om rettsvern, jf. § 6-9. Eff legger til grunn at forslaget § 6-5 annet ledd bokstav b både omfatter tradisjonell inblanco, hvor kjøper får overlevert hjemmelsdokument uten tinglysning, og såkalt utsatt hjemmelsovergang, hvor megler besitter hjemmelsdokumentet og kjøper må foreta videresalg innen en bestemt tid for at eiendommen ikke skal overskjøtes til kjøper. Sistnevnte inblanco-form benyttes mye, særlig i de større byene, og innebærer en bedre sikkerhet for begge parter enn tradisjonell inblanco ettersom megler er ansvarlig for oppfølging også etter overtagelse. Det forutsettes at lovforslaget åpner for en videreføring av denne kontraktsformen.

Finanstilsynet har i høringsnotatet forutsatt at dersom unntaket i § 6-5 første ledd skal benyttes må det etableres sikkerhet for kjøpers innbetaling i form av pantesikkerhet i eiendommen. Dette kan enten være en sikringsobligasjon eller pant etter avhendingslova § 2-9. Eiendomsmeglerforetakene vil også etter at de nye reglene er trådt i kraft fortsette med tinglysning av sikringsobligasjon, og Eff mener dette må være tilfredsstillende sikkerhet etter § 6-5 første ledd. Sikringsobligasjonen er ikke utelukkende en sikkerhet for utbetaling av oppjøret, men også en sikkerhet ved at den hindrer selger i å råde over eiendommen og gir et tydelig signal til tredjemenn om at eiendommen er for salg eller solgt. Eff gjør imidlertid oppmerksom på at de fleste eiendomsmeglerforetakene i 2012 i stor grad vil tinglyse sikringsobligasjonen ved bruk av e-tinglysning. Alle dokumenter som e-tinglyses er etter sin art uomsettelige og dette innebærer at sikringsobligasjonen til fordel for megler ikke kan transporteres til kjøper eller kjøpers långiver. Det forutsettes derfor at tinglyst sikringsobligasjon til fordel for eiendomsmeglerforetaket er tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers innbetaling etter § 6-5 første ledd.

Eff stiller spørsmål ved om Finanstilsynet har vurdert forholdet til salg av landbrukseiendom ved utforming av unntakene. Tradisjonelt gjennomføres salg av landbrukseiendommer ved at kjøper påtar seg konsesjonsrisikoen, men slik at selger har risikoen for nedsettelse av vederlaget. Normalt reguleres dette da slik at dersom kjøper ikke får konsesjon vil selger likevel ha krav på oppgjør og kjøper er ansvarlig for å videreselge eiendommen til en som kan få konsesjon. Årsaken til denne reguleringen er at flere av momentene ved vurdering av konsesjonsspørsmålet er forhold på kjøpers side, og dersom kjøper ikke får konsesjon på grunn av egne forhold er det også rimelig at kjøper påtar seg risikoen for at konsesjon blir gitt. Slik unntakene i forskriften nå er formulert åpner disse ikke for at oppgjør på landbrukseiendommer kan gjennomføres som normalt gjennom megler, da megler ikke vil ha rett til å utbetale oppgjør til selger dersom rettsvern for kjøper ikke kan etableres. Dersom Finansdepartementet mener oppgjør ved salg av landbrukseiendom kan anses å falle innenfor unntaket i § 6-5 første ledd bes det om at dette presiseres.

Behov for ytterligere regulering

Det fleste eiendomsmeglerforetakene har i dag sluttet å ta inn forskuddsbetaling fra kjøper. Dette innebærer at kjøper betaler hele kjøpesummen umiddelbart før overtagelse. Eff er positiv til at forskuddsbetaling ikke skal tas inn da dette er i samsvar med prinsippet ytelse mot ytelse. Man gjør imidlertid oppmerksom på at forskuddsbetalingen har hatt flere virkninger i avtaleforholdet mellom kjøper og selger. Blant annet har dette medført at kjøper har følt seg forpliktet i henhold til avtalen og selger har hatt en sikkerhet dersom kjøper av ulike grunner ikke har gjennomført handelen. På grunn av de nye kravene til 15% egenkapital vil forskuddsbetaling eller depositum i de fleste tilfeller ikke være problematisk for kjøper. Eff er imidlertid av den oppfatning at dersom lovgiver mener det er ønskelig å ivareta disse forhold må dette reguleres i avhendingslova.

Finanstilsynet tar i høringsnotatet opp behovet for å tilpasse reglene for innskuddsdekning i banksikringsloven og viser til gjeldende ordning i Danmark. Eff er enige med Finanstilsynet at det ikke er hensiktsmessig for meglerforetakene å splitte opp klientmidlene i særskilte konto, både av de hensyn Finanstilsynet har nevnt og på grunn av det høye antall omsetninger i året. Eff er positive til innføring av tilsvarende ordning som i Danmark. På grunn av erfaringer med forsinkelser i nybyggprosjekt antar Eff at det bør være garanti på 3 år for innbetalt kjøpesum i nybyggsaker. For øvrige boligsalg bør det tas hensyn til at dersom markedet snur, slik at de fleste ønsker å selge før et man kjøper, kan det fort ta lang tid fra innbetaling av eventuelt delbetaling til oppgjør skjer. I disse tilfellene anses det derfor hensiktsmessig med 12 måneders garanti.

Med vennlig hilsen
Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff)



Hanne K. Railo
Daglig leder