

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

[postmottak@fin.dep.no](mailto:postmottak@fin.dep.no)

Oslo, 3. februar 2012

Vår ref. Clp/00.1.4

Deres ref. 09/2599 ANE

## **Høring – forslag til endring i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør)**

Vi viser til høringsnotat vedrørende endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften som omhandler oppgjør gjennom mellommann, med høringsfrist 5. februar 2012.

### **Innledning**

Slik Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) forstår forslaget, tas det sikte på å regulere i hovedsak to forhold: 1) Meglers nærmere plikter ved gjennomføring av det økonomiske oppgjøret mellom partene, og 2) Partenes kreditorers dekningsrett i et nærmere angitt tidsrom.

Ettersom de prinsipielle spørsmål ikke har vært gjenstand for ny vurdering, vil NEF heller ikke gå nærmere inn på de eventuelle innvendinger man på generelt grunnlag kan reise mot forslaget vedrørende meglers plikter. Vi vil imidlertid reise spørsmål om behovet for å regulere meglers plikter i oppgjørfsfasen i lov og forskrift. Så vidt NEF er kjent med, har eiendomsmeglingsbransjen langt på vei lagt om rutinene ved gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret, særlig etter Finanstilsynets rundskriv 6/2010.

### **Bakgrunnen for forslaget**

NEF er kjent med uenigheten om sentrale problemstillinger knyttet til tredjepartskonflikter i forbindelse med omsetning av fast eiendom. De ulike oppfatningene har bakgrunn i fragmentarisk regulering av de aktuelle spørsmålene, stor grad av ulovfestet rett og ulik praksis. NEF er derfor positive til en regulering av disse spørsmålene, særlig fordi megler (mellommannen) skal inneha en nøytral stilling i alle faser av oppdraget og nødvendigvis ikke kan ta stilling til spørsmål knyttet til tredjepartskonflikter.

### **Enkelte kommentarer**

NEF slutter seg til presiseringen om at kjøpers lånefinansierte beløp ikke "tilhører" långiver inntil betingelsene er gjennomført, til tross for ordlyden i forslaget til eiendomsmeglingsloven ny § 3-2

annet ledd. Dette gjelder også presiseringen om at selger er avskåret fra å instruere eller råde over hjemmelsdokumentet/skjøtet etter at kjøper har betalt fullt oppgjør og overtatt bruken av eiendommen.

Presiseringen i forslaget til eiendomsmeglingsloven ny § 3-2 fjerde ledd vil forhåpentligvis langt på vei sette rammer og føringer for hvordan megler må forholde seg til partenes kreditorer i alle faser av oppdraget.

### **Særlig om in-blancooverdragelse**

Der kjøper har stillet krav om in-blanco skjøte, mener NEF at meglers plikter kunne vært tydeligere regulert.

Utgangspunktet ved in-blancooverdragelse, jf. forslaget til eiendomsmeglingsforskriften ny § 6-5 annet ledd bokstav b, er at megler ikke plikter å sørge for rettsvern. Oppgjør (frigivelse av kjøpesum) kan da skje så snart kjøper har overtatt bruken av eiendommen, og selger har utstedt in-blanco skjøte.

For de tilfeller at kjøper lånefinansierer (deler av) kjøpesummen, og långiver stiller betingelser knyttet til overføringen til meglers klientkonto, vil pengene ikke kunne frigis før långivers forutsetninger er oppfylt. Etter NEFs oppfatning, må dette da fremgå som en forutsetning i kjøpsavtalen, for at ikke kjøper skal komme i mislighold overfor selger. Bakgrunnen for dette er fordi frigivelsen av beløpet (kjøpesummen) forskyves, selv om selger har oppfylt sin del av kontrakten pr. overtagelsestidspunktet. Selger (og selgers kreditorer) vil således måtte avvente frigivelse av kjøpesummen, og ”forsinkelsen” vil helt og holdent skyldes forhold på kjøpers side. Megler vil, i medhold av inneståelsesansvaret, måtte avvente utbetaling/disponering av kjøpesummen til kjøpers långiver har fått oppfylt sine forutsetninger, selv om kjøper i prinsippet er i mislighold.

NEF anmoder departementet om å regulere denne problemstillingen.

### Øvrige kommentarer

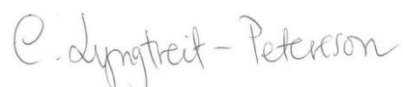
Ettersom forslaget ikke innebærer noen endring av partenes eierforhold til kjøpesummen, jf. forslagets lov § 3-2 tredje ledd, presiseres det at reglene om renteberegning av klientmidler ikke heller endres.

NEF har tidligere fremmet forslag, men uten å få gjennomslag, for en endring av banksikringsloven. Vi slutter oss naturligvis til Finanstilsynets uttalelse om ”behov for å tilpasse reglene for innskuddsdekning i banksikringsloven slik at boligkundene har sikkerhet for sine innskudd i perioden disse er på meglers klientkonti”. Likeledes slutter vi oss til Finanstilsynets merknader om behovet for et mer ”enhetlig, harmonisert og lettere tilgjengelig regelverk for boligomsetning”, og ser frem til Finansdepartementets oppfølging av disse oppfordringene.

Med vennlig hilsen  
Norges Eiendomsmeglerforbund



Finn Tvester  
Direktør



Christina Lyngtveit-Petersson  
Advokat MNA/juridisk rådgiver