

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

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

Deres ref: 07/2088 Vår ref: #107660v1/th
IG

Saksbehandler: Trude Hafslund
th@advokatforeningen.no
T +47 22 03 50 61

04.02.2011

Høringsuttalelse – forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (tidsfrist for bestått medhjelpereksamen, plikt til å skrive regning basert på medgått tid, egnethetskrav for eiendomsmeglerfullmektiger mv.)

I. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 5. januar 2011 vedrørende ovennevnte høring.

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 rettssikkerhet 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 sonderer 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 på høring to høringsnotater utarbeidet av Finanstilsynet. Det første er datert 30. september 2010 ”*Forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift*”, det andre også datert 30. september 2010 er ”*Vurdering av vandelskrav m.v. for eiendomsmeglingsfullmektiger*”.

I det følgende vil det bli gitt løpende kommentarer til forslagene til lov og forskriftsendringer i samme rekkefølge som forslagene fremkommer i notatene.

III a: ”Forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift”

3. Organisering av oppgjørsfunksjonen.

Det fremgår av Finanstilsynets notat at det i dag gjelder forskjellige regler for ansvarlig meglers ansvar for å følge opp gjennomføringen av oppgjør i forbindelse med eiendomshandler avhengig av om meglerforetaket gjennomfører oppjøret eller om oppjøret gjennomføres av et eksternt oppgjørsselskap. Dette er ikke tilsiktet og det fremgår av høringsnotatet at det heller ikke er tungtveiende grunner for denne forskjellen.

Det følger av lov om eiendomsmegling § 6-2 (2) at ansvarlig megler selv må utføre ”de vesentligste elementer i meglingen”. Ved lokalt oppgjør kan ansvarlig megler få hjelp til enkelte oppgaver ved oppjøret i samsvar med eiendomsmeglingsforskriftens § 6-3, dette begrenses til å klargjøre dokumenter til tinglysning og utarbeide utkast til oppgjørsoppstilling og utkast til øvrige dokumenter i forbindelse med oppjøret. Dette innebærer at ansvarlig megler selv må undertegne oppgjørsoppstilling og godkjenne de dokumentene som skal tinglyses. Ansvarlig megler er ikke ansvarlig for behandling av klientmidler, dette er fagansvarliges ansvar i.h.t. eiendomsmeglingsforskriftens § 3-11(1).

Der hvor meglerforetaket bruker et annet eiendomsmeglingsforetak som kontraktsmedhjelper i forbindelse med gjennomføring av oppgjør kan oppgjørsmedhjelper under tilsyn av fagansvarlig i hos oppgjørsmegler gjennomføre hele oppjøret.

Finanstilsynet foreslår at eiendomsmeglingsloven § 6-2 (3) endres slik at oppgjør alltid kan utføres av oppgjørsmedhjelper under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget. Videre foreslår Finanstilsynet at eiendomsmeglingsforskriftens § 6-1 (3) oppheves.

Opphevingen av eiendomsmeglingsforskriftens § 6-1 (3) innebærer at bestemmelsen i c) om at fagansvarlig i rene oppgjørsselskaper skal føre tilsyn med oppgjørsmedhjelperne faller bort. Etter lovforslaget skal nå oppjøret gjennomføres ”under tilsyn av ansvarlig megler” både ved oppgjør i foretaket og oppgjør hos kontraktsmedhjelper.

Det følger av lov om eiendomsmegling § 6-2 (1) at det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Etter ny § 6-2 (2) skal ansvarlig megler selv utføre de vesentligste elementer i meglingen, dersom ansvarlig megler bruker medhjelper må arbeidet utføres ”under tilsyn av ansvarlig megler.”

Lov- og forskriftsendringene innebærer at ansvaret for oppfølging og tilsyn med oppgjørsmedhjelper når oppjøret gjennomføres ved bruk av kontraktsmedhjelper, flyttes fra fagansvarlig hos oppgjørsforetaket til ansvarlig megler som har hatt i oppdrag å selge

eiendommen. Nå er det ansvarlig megler for oppdraget som skal føre tilsyn med en oppgjørsmedhjelper som er ansatt i et annet foretak, ofte på en annen kant av landet.

Slik Advokatforeningen forstår forslaget, innebærer dette forslaget at ansvarlig megler pålegges plikt til å føre tilsyn med en person som både arbeider i et annet foretak og ofte befinner i en stor geografisk avstand fra ansvarlig megler.

Finanstilsynet skriver om dette på side 4 i høringsnotatet:

”Både den enkelte ansvarlige megler og ledelsen i foretaket må forsvarlig forsikre seg om at oppgjørsmedarbeideren har de nødvendige personlige og faglige forutsetninger for denne typen oppdrag”

Advokatforeningen stiller seg tvilende til hvilke reelle muligheter ansvarlig megler har til å påvirke hvem som skal ta hans eller hennes oppgjør. Videre skal oppgjørsmedarbeiders arbeid skje under ”tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget”. Ansvarlig megler vil normalt ha begrensede muligheter til å føre tilsyn med ekstern oppgjørsmedarbeider. Dette er derfor et ansvar som bør ligge på ledelsen og de fagansvarlige i foretakene, ikke på ansvarlig megler.

4. Dekning av vederlag i oppdragsgivers klientmidler

Finanstilsynet gjengir i høringsnotatet er forslag om endring av eiendomsmeglingslovens § 7-4 (3). Formålet med lovendringen er å gjøre det mulig å inngå avtaler med eiere av overbeheftede eiendommen og inngå en bindende forhåndsavtale med megler om at meglers vederlag skal dekkes av kjøpesummen. På denne måten sikrer megler seg motregningsrett og dermed sikkerhet for sitt tilgodehavende fra en ikke-søkegod selger.

Advokatforeningen er ikke enig med Finanstilsynet at denne bestemmelsen bare vil ha betydning når megler må tvangsinn drive sitt tilgodehavende. En avtale som sikrer meglers vederlag forlods vil også være av betydning for meglers stilling ved forhandlinger med kreditorene om pantefrafall på samme måte som kostnader ved tvangssalg også dekkes forlods. En slik regel kan også ha betydning for i hvilken utstrekning megler er villig til å påta seg slike oppdrag. Resultatet av at megler ikke påtar seg et slikt oppdrag, kan være at eiendommen må tvangsselges.

Advokatforeningen støtter derfor forslaget fra Eiendomsmegler1.

5. Plikten til å oppgi medgått tid i regningen

Advokatforeningen støtter Finanstilsynets forslag om kravet til at eiendomsmegler skal skrive regning i samsvar med § 7-2 (3) ikke lengre skal gjelde der partene ikke har avtalt at oppdraget skal betales pr. time.

6. Medhjelpers formelle kvalifikasjoner

Finanstilsynet foreslår at eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften endres slik at en person kan arbeide som medhjelper ved megling i inntil 6 måneder etter vedkommende er ansatt uten medhjelpereksamen.

Advokatforeningen er enig i at det kan være behov for at både foretakene og den enkelte ansatte gis rimelig tid etter vedkommende har begynt, før man må ta medhjelpereksamen.

Advokatforeningen støtter derfor forslaget.

III b): ”Vurdering av vandelskrav m.v. for eiendomsmeglingsfullmektiger”

Finansdepartementet har bedt Finanstilsynet vurdere behov for om hvorvidt det er nødvendig å stille krav tilandel med tilhørende autorisasjonsordning for eiendomsmeglerfullmektiger. Finanstilsynet konkluderer med at det ansvar og den kontroll som styret i foretaket og fagansvarlig er pålagt, herunder krav til systematisk løpende risikovurdering, rutiner og internkontroll, er tilstrekkelig til å ivareta den risiko uegnede eiendomsmeglerfullmektiger utgjør. Advokatforeningen er enig i Finanstilsynets vurdering og tiltrer begrunnelsen.

Vennlig hilsen

Merete Smith
generalsekretær