

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

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

Deres ref: 10/2702 Vår ref: #111559v1/th
IG

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

04.04.2011

Høringsuttalelse – Forslag til presisering i eiendomsmeglingsloven vedrørende videresalg av kjøperposisjoner til fast eiendom og oppretting av inkurie i straffebestemmelsen

I. INNLEDNING

Vi viser til departementets høringsbrev av 28. 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 som består av Johan Arnt Mettevoll (leder), Inger Johanne Dehli, Einar Edin, Lilly Marie Kongevold og Svein Kristian Wikstrøm og for lovutvalget for fast eiendom som består av Frode Seim Halvorsen, Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson, Line Andreassen Parelus og Mikkel Vislie.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

II. Sakens bakgrunn

Finansdepartementet har sendt på høring to lovendringsforslag. Det første er et forslag til endring i eiendomsmeglingsloven på bakgrunn av en endring i avhendingsloven som fastslår at salg av kontraktsposisjoner ikke omfattes av denne loven. Dette er nærmere behandlet i brev datert 18. august 2010 fra Finanstilsynet. Videre foreslår Finanstilsynet at eiendomsmeglingslovens straffebestemmelse endres slik at den også omfatter behandling av betrodde midler. Bakgrunnen for dette fremgår av brev fra Finanstilsynet datert 21. januar 2011.

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. Eiendomsmeglers formidling av transportkontrakter til fast eiendom

Finanstilsynet har etter gjennomgang av aktuelle rettskilder kommet frem til at transportkontrakter til fast eiendom anses å være "omsetning av fast eiendom" i relasjon til eiendomsmeglingsloven, uavhengig av om gjenstand for avtalen anses som fast eiendom etter avhendingslova eller rettighet til fast eiendom etter kjøpsloven.

Finanstilsynet foreslår likevel at en bestemmelse som fastslår dette tas inn i eiendomsmeglingsloven.

Det fremgår av Finanstilsynets brev at Norges Eiendomsmeglerforbund skal ha gitt uttrykk for at fordi salg av kjøpsposisjon ikke er omsetning av fast eiendom, vil dette automatisk falle utenfor eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde.

I tillegg til de forhold som Finanstilsynet har påpekt, vil Advokatforeningen også vise til at det i etterkant av omsetning av transportkontrakter må skje et oppgjør som omfatter både kjøper 1, kjøper 2 og utbygger. Etter at kontraktsposisjonen er transportert fra kjøper 1 til kjøper 2 skal det gjennomføres et oppgjør mellom partene. Dette oppgjøret skal i samsvar med det nye ledd i avhendingslovens § 1-1 først skje etter at eiendommen er overskjøtet til kjøper 2. Dersom eiendommen ikke ferdigstilles vil kjøper 1 etter loven ikke ha krav på merverdien, forskjellen på opprinnelig kjøpesum og den pris som kjøper 2 betaler.

I dag blir enten begge oppgjørene foretatt av den megleren som opprinnelig solgte bustadoppføringskontrakten til kjøper 1 eller i samarbeid med den megler som har videresolgt til kjøper 2.

Dersom man legger Norges eiendomsmeglerforbunds lovforståelse til grunn, faller omsetning og oppgjør mellom kjøper 1 og kjøper 2 utenfor eiendomsmeglingsmonopolet. Det innebærer at selv om eiendomsmeglere gis dispensasjon til å formidle kontraktsposisjoner vil også andre aktører uten noen form for bevilling kunne påta seg dette i konkurranse med meglerne. Aktører uten bevilling vil sannsynligvis også kunne tilby denne tjenesten til en lavere pris enn det meglerforetak kan.

Slik Advokatforeningen ser det vil det ikke være heldig om oppgjør i forbindelse med omsetning av kontraktsposisjoner i fast eiendom skal være en fri næring uten krav til bevilling og tilsyn.

Advokatforeningen støtter derfor Finanstilsynets forslag om at dette lovreguleres slik at omsetning av kontraktsposisjoner faller inn under lov om eiendomsmegling.

III b. Endring av eiendomsmeglingsloven – oppretting av en inkurie

Finanstilsynet påpeker at straffebestemmelsen i eiendomsmeglingslovens § 8-9 ikke rammer behandling av betrodde midler, § 3-2. Dette antas å bero på en inkurie.

Advokatforeningen er enig med Finanstilsynet i at det må bero på en inkurie at behandling av betrodde midler ikke omfattes av straffebestemmelsen og støtter derfor Finanstilsynet forslag.

Vennlig hilsen

Berit Reiss-Andersen
leder