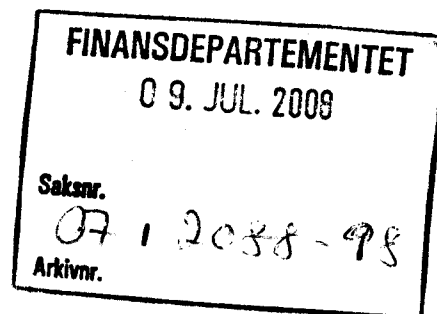




Advokatforeningen

Finansdepartementet
Pb 8008 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. epost til postmottak@fin.dep.no



Deres ref: 07/2088
FM Gry

Vår ref: #69113v1/th-th

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

01.07.2008

Høringsuttalelse - forslag til endring av forskrift 23.11.2007 nr 1318 om eiendomsmegling

Vi viser til departementets høringsbrev av 2. april 2008 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 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 Advokatforeningens eiendomsmeulingsgruppe. Eiendomsmeulingsgruppen består av Knut Idland (leder), Jens Bull, Inge Fjeldstad, Jahn Magnus Jahnsen, John Jonassen, Knut Kopstad, Dag Robertsen, Inger Johanne Dehli og Johan Arnt Mettevoll.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

Advokatforeningen kan slutte seg til det vesentligste av Kredittilsynets forslag til forskriftendring. Foreningen vil imidlertid knytte noen bemerkninger til enkelte av punktene i høringsnotatet.

Ad pkt. 2. Utleiemegling.

Advokatforeningen støtter Kredittilsynets forslag vedrørende undersøkelses- og opplysningsplikten. Foreningen er imidlertid av den oppfatning at pkt. 2.4 om kvalifikasjonskravet vil gjøre det vanskelig å fremskaffe kvalifisert arbeidskraft til de få foretakene som har spesialisert seg på denne type virksomhet.

Dette vil igjen kunne føre til et økt omkostningsnivå for brukerne.

For advokatene vil dette føre til at advokatsekretærer ikke kan benyttes til enkle funksjoner i tilknytning til utleiemegling.

Sammenholdt med at det er gitt omfattende unntak for næringsmegling i forhold til lov om eiendomsmegling synes Advokatforeningen at den strengere holdning på dette området gir en ubalanse.

Ad pkt. 3. Utenlandsmegling.

Advokatforeningen er enig i at dette er et felt med store utfordringer, med en vanskelig balansegang mellom hensynet til at forbrukeren skal ha rimelig trygghet, nødvendig fleksibilitet i forhold til de forskjellige lands rettssystemer, og at reglene ikke bør være så strenge at markedet overlates til uregulert agentvirksomhet.

Når det gjelder pkt. 3.3.3. Kontrakt og oppgjør, synes imidlertid Advokatforeningen at Kredittilsynet går for langt i forbrukerbeskyttelse, slik at det motsatte resultat muligens oppnås. Kredittilsynets forslag innebærer i realiteten at loven gjelder fullt ut ved utenlandsmegling av boliger og fritidseiendommer, med den presisering at man kan benytte godkjent notar i det enkelte land som kontraktsmedhjelper. Dette vil føre til at eiendomsmeglere og advokater ikke kan påta seg oppdrag med formidling av boliger i enkelte land, hvor det ikke lar seg gjøre å etablere sikkerheter for kjøpernes innbetalinger, som tilfredsstiller lovens krav. Det er et spørsmål om det er rimelig å kreve at norske meglere og advokater skal underlegges strengere krav enn andre aktører på samme marked, forutsatt at det gis fulle opplysninger om den foreliggende risiko.

Advokatforeningen synes også Kredittilsynet er for streng i sine kommentarer under pkt. 3.3.4. om kvalifikasjonskrav, når man går imot Bråthen-utvalgets lovforståelse av hvilke krav man kan stille til norske advokater og megleres kunnskaper om mer spesielle regler i det enkelte land.

Ad pkt. 4. Formidling av avtale om erverv av fast eiendom m.v.

Advokatforeningen avstår fra å kommentere dette punkt inntil Justisdepartementets lovavdelings synspunkter foreligger.

Ad pkt. 5. Foretaksform.

Advokatforeningen har ingen innvendinger mot Kredittilsynets forslag på dette punkt, men forutsetter at advokater vil kunne fortsette å drive eiendomsmegling i enkeltmannsforetak.

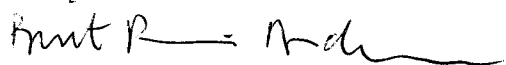
Ad pkt. 11.1. Opplysninger i salgsoppgaven om vederlag og utlegg.

Advokatforeningen har forståelse for at i den grad eiendomsmeglingsforetak har utlegg til kontraktsmedhjelpere som oppgjørsforetak, er det rimelig at denne kostnaden fremkommer i salgsoppgaven. Når forslaget krever at alle avtalte utlegg skal medtas, mener foreningen at dette omfatter konkurransesensitiv informasjon som partene bør kunne holde for seg selv. Det vil for øvrig være enkelt å omgå denne bestemmelsen ved at annonsemedier, takstfolk og andre fakturerer sine tjenester direkte til oppdragsgiveren.

Ad pkt. 12. Budgiving.

Advokatforeningen er enig i at Kredittilsynets forslag innebærer en forbedring i forhold til den nåværende 24-timersregel, selv om det avviker noe fra foreningens eget forslag. Foreningen har heller ikke avgjørende innvendinger mot de øvrige forskriftsbestemmelser om budgiving, selv om det kan herske berettiget tvil om en oppfordring til oppdragsgivere om ikke å ta imot bud direkte fra budgivere i alle tilfeller, vil ha den ønskede effekt.

Vennlig hilsen



Berit Reiss-Andersen
leder



Merete Smith
generalsekretær