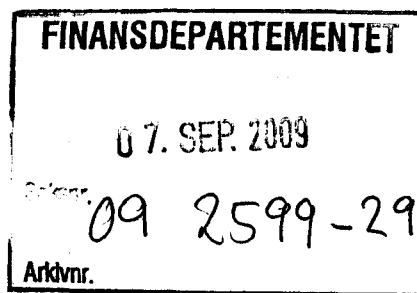




Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Boks 8008 Dep.
0030 Oslo



Sendes også som e-post: postmottak@fin.dep.no

Deres ref:

Vår ref: #84087v1/bes-bes

Saksbehandler: Beate Sundstrøm
bes@jus.no T +47 22 03 51 08

04.09.2009

Høringsuttalelse - forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør, avvikling, fagansvarlig mv.)

Vi viser til departementets høringsbrev av 8. juni 2009 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 lovutvalget for eiendomsmegling. Lovutvalget består av advokatene Jens Bull (leder), Inger Johanne Dehli, Johan Arnt Mettevoll, Norleiv Arne Pedersen og Svein Kristian Wikstrøm.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

Oppgjør - sikker utveksling av ytelsene.

Advokatforeningen har forståelse for Kredittilsynets argumentasjon om at dagens praksis med utbetaling av meglerens vederlag og andre deler av kjøpesummen til selgeren mot tinglyst sikringsobligasjon, men før hjemmelsovergangen er tinglyst, kan innebære risiko for tap, selv om slike tap i svært liten utstrekning har oppstått.

Den reelle risiko bør etter Advokatforeningens syn veies opp mot ulempene. Sett fra meglernes ståsted vil Kredittilsynets forslag medføre forsinkelse av vederlagsbetalingen og dermed presse meglernes likviditet, noe som i sin tur vil påvirke forbrukernes avtalevilkår.

Mer tungtveiende er det imidlertid at mange selgere vil påføres betydelige problemer ved at de tvinges til kostbar mellomfinansiering ved kjøp av ny bolig.

Etter Advokatforeningens oppfatning kan begge disse uheldige virkninger avbøtes ved at det gis betryggende garanti. En slik ordning gjelder som kjent ved forskuddsbetaling etter bustadoppføringslova § 47, 3. ledd.

Egenhandel.

Advokatforeningen støtter forslagene til endring av eiendomsmeglingsloven § 5-3.

Avvikling av eiendomsmeglingsforetak.

Advokatforeningen støtter Kredittilsynets forslag om å innføre en lovhjemmel for Kredittilsynet til å oppnevne en forvalter til å forestå avvikling av eiendomsmeglingsoppdrag ved avvikling av eiendomsmeglingsforetak, samt de foreslåtte endringer i eml. § 8-3 vedrørende advokater.

Fagansvarlig.

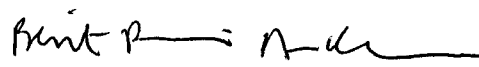
Advokatforeningen vil også støtte Kredittilsynets forslag om at samme person kan være fagansvarlig for flere enn ett foretak eller en filial, etter søknad til Kredittilsynet.

Innsyn i budjournal.

Advokatforeningen er enig i at gjeldende bestemmelse om automatisk utsendelse av budjournalen til kjøperen har medført svært uheldige konsekvenser i form av salg av budjournaler.

Etter Advokatforeningens oppfatning var den tidligere overenskomst om budbehandling, som ga kjøperen rett til å få utlevert budjournalen på forespørsel, tilstrekkelig for å ivareta kjøperens interesse i kontroll av budprosessen. Foreningen kan imidlertid tiltre Kredittilsynets forslag om at kjøperne uttrykkelig skal tilbys dette, mot skriftlig bekreftelse på at journalen ikke skal misbrukes.

Vennlig hilsen


Berit Reiss-Andersen
leder


Merete Smith
generalsekretær