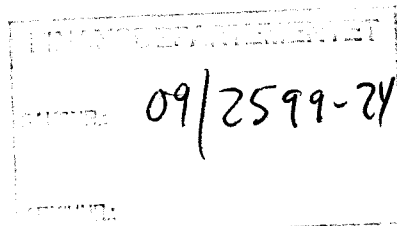


Det Kongelige Finansdepartement
Boks 8008 Dep.
0030 OSLO



FORBRUKERRÅDET



Saksbehandler:
Jarle Vinje
Innvalgsnr. 131

Vår dato:
26.08.2009

Vår referanse:
os/2009/3135

Deres dato:
8. juni 2009

Deres referanse:
09/2599 FM IG

Høring – forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (oppgjør, avvikling, fagansvarlig mv.)

Vi viser til høringsnotat 2. juni 2009 utarbeidet av Kredittilsynet med forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften.

Forslag om forbud mot å disponere klientmidler til fordel for selger

Forbrukerrådet støtter Kredittilsynets forslag om *forbud mot å disponere kjøpers innbetaling av kjøpesummen på meglers klientkonto til fordel for selger før kjøper har fått hjemmel til eiendommen.*

Forbrukervernhensyn taler sterkt for innføringen av et slikt forbud.

Regelens innhold forstår vi på følgende måte:

Kjøpers innbetaling på mellommannens klientkonto tilhører kjøper frem til kjøper har fått grunnbokshjemmel for sitt eiendomserverv. Innestående beløp kan ikke disponeres verken til fordel for selger eller mellommannen før kjøperen har fått tinglyst hjemmel og oppnådd effektivt rettsvern for eiendomservervet.

En slik regel vil være i samsvar med Forbrukerrådets uttalte holdning mot forskuddsbetaling i alle forbrukeravtaleforhold.

Skulle selger i dag bli utsatt for kreditorbeslag før kjøper har fått hjemmel og etablert rettsvern, vil selgers kreditorer kunne ta beslag både i eiendommen som selges, og det som måtte være innbetalt på klientkonto av kjøpesummen til selgers fordel. For kreditorene vil dette representere en tilfeldig fordel, mens den "uheldige" kjøper risikerer store tap hvis det er tatt utleggspant mv. i eiendommen/boligen som kjøpes. Ekstra ille blir det hvis pengene kjøper setter inn på mellommannens konto er skaffet til veie ved lån. Hvis pengene er blitt disponert til fordel for selger, før kjøper har fått rettsvern for sitt eiendomserverv, risikerer kjøper at eiendommen selges på tvangsauksjon, kjøpesummen forsvinner i boet, mens kjøper i verste fall sitter igjen med ansvar for lånet han har tatt opp. Om det blir noe igjen til kjøper etter at selgers kreditor har fått dekning er ikke gitt og kjøper kan risikere tap. Forbrukerrådet gir derfor sin fulle støtte til innføringen av et forbud mot å disponere kjøpers innbetaling av kjøpesummen på mellommannens klientkonto til fordel for selger; før kjøper har fått hjemmel til eiendommen/boligen og effektivt rettsvern mot selgers konkursbo/kreditorer.

Forbrukerrådet
Oslo

Postadresse:
Postboks 4595 Nydalen
0404 Oslo

Besøksadresse:
Rolf Wickstrømsvei 15
0486 Oslo

Epost/web:
oslokontoret@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no
org.nr: 871 033 382

Telefon:
81558200
Telefax:
23400651

Forbrukerrådet legger til grunn at regelen vil medføre at penger, som kjøper har satt inn på mellommannens klientkonto i forbindelse med et eiendomsserverv, tilhører kjøper frem til det tidspunkt kjøper har fått tinglyst hjemmelsoverføringen og oppnådd rettsvern mot selgers konkursbo med mer. Mellommannen må derfor bringe på det rene om det er åpnet konkurs eller foretatt utleggsforretning før eller samtidig med at hjemmelsoverføringen til kjøper er dagbokført i grunnboken. Kjøpers eiendomsserverv må være dagbokført senest dagen før konkursåpning/kreditorbeslaget for å være vernet.

For å tydeliggjøre regelen overfor forbrukerkjøpere ville Forbrukerrådet sett det som en fordel om regelen ble tatt inn i eiendomsmeglingsloven som en ufravikelig lovbestemmelse i forbrukeravtaleforhold.

Nedenfor gjengis eiendomsmeglingslovens § 7-4 (3):

”(3) Oppdragstakeren ¹ kan bare ³ dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand.”

Selger vil således, etter innføringen av den foreslåtte forbudsbestemmelsen, ikke lenger kunne samtykke til at mellommannen kan dekke vederlagskravet fra de innbetalte klientmidler fra kjøper; før kjøper har fått rettsvern for sitt eiendomsserverv. I praksis vil det si fra det tidspunktet mellommannen har kontrollert at rettsvernet er effektivt. Eiendomsmeglingslovens § 7-4 (3) trenger gjerne en tydeliggjøring i forhold til dette av hensyn til forbrukerkjøpere.

Kjøpers innbetaling på mellommannens klientkonto vil, med den nye forbudsbestemmelsen, ikke kunne defineres som - ”klientmidler som tilhører oppdragsgiveren” - før mellommannen har konstatert at kjøper har fått hjemmel til eiendommen og kontrollert at rettsvernet er effektivt. Kreditorbeslag på selgersiden i disse midler vil dermed være utelukket fordi ”kjøpers innbetaling av penger” på mellommannens klientkonto ikke vil kunne ”tilhøre selger” før mellommannen har sjekket at kjøpers rettsvern er effektivt. Forbrukerkjøper vil med forbudsbestemmelsen også oppnå vern i forhold til en eventuell ekstinksjon, typisk ved dobbeltsuksesjon.

Klientmidler som kjøper har satt inn på mellommannens klientkonto vil, slik vi oppfatter intensjonen med forbudsbestemmelsen, heller ikke kunne brukes til å dekke de utgifter som selger har avtalt å dekke i oppdragsavtalen, jfr. eiendomsmeglingslovens § 6-4 (1) pkt. 5, før kjøper har fått grunnbokshjemmel og rettsvernet for eiendomsservervet er blitt etablert.

Et forbud, som foreslått av Kredittilsynet, vil etter Forbrukerrådets mening gjøre omsetningen av fast eiendom ved mellommann sikrere for forbrukerkjøperen og hindre at forbrukere risikerer tap.

Det kontraktsrettslige prinsippet om avtalt ytelse mot ytelse vil også bli bedre ivaretatt med en slik forbudsbestemmelse i eiendomsmeglingsloven med forskrifter.

Forbrukerrådet forutsetter at heller ikke kjøper, etter innføringen av regelen, ved forhåndsavtale rettsgyldig kan forplikte seg til å dekke noen av mellommannens krav mot selger eller kjøper, før hjemmelsoverføringen er dagbokført og mellommannen har sjekket at rettsvernet er effektivt.

Uansett om regelen måtte bli plassert i eiendomsmeglingsforskriften eller loven støtter Forbrukerrådet helhjertet forslaget fra Kredittilsynet om å innføre en slik forbudsbestemmelse.

Avvikling av eiendomsmeglingsforetak

Forbrukerrådet støtter videre Kredittilsynet når det foreslår at det bør innføres en lovhjemmel som gir Kredittilsynet rett til å utpeke en forvalter til å forestå gjennomføringen av oppdrag som ikke er avsluttet når et foretak får tilbakekalt tillatelsen.

En klar lovhjemmel til å utpeke en forvalter i ovennevnte tilfelle vil etter Forbrukerrådets vurdering styrke Kredittilsynets evne og mulighet til å medvirke til en forsvarlig avvikling av løpende eiendomshandler ved opphør av eiendomsmeglingsvirksomheten.

Forbrukervernhensyn taler etter vårt skjønn for at eiendomsmeglingsloven blir tilført den foreslåtte lovbestemmelsen som nytt tredje ledd i § 8-2. Forslaget om i samme ledd å gi departementet hjemmel for å forskriftsregulere forvalterens rettigheter og plikter samt hjemmel til i forskrift og enkeltvedtak å gjøre unntak fra lovens øvrige krav, støttes med samme begrunnelse.

Kredittilsynets forslag om nytt annet ledd i § 8-3 i eiendomsmeglingsloven, i de tilfellene en advokat får forbud mot å drive eiendomsmeglingsvirksomhet i medhold av eiendomsmeglingslovens § 8-3, men fortsatt innehar advokatbevilling, er naturlig sett i sammenheng med forslaget til nytt tredje ledd i § 8-2. (I høringsnotatet står det for øvrig i forslaget til § 8-3 et tretall foran det som skal være andre ledd - er vel en trykkfeil antar vi ?)

Forslaget om å endre eiendomsmeglingslovens § 8-3 første ledd nr. 2 synes å være en nødvendig opprydding, da det er eiendomsmeglingslovens § 2-6 annet ledd som regulerer solvenskrav for advokater.

Forslaget om tilføyelse til eiendomsmeglingsforskriftens § 3-11 femte ledd er godt begrunnet. Vi støtter de argumenter Kredittilsynet anfører for forslaget.

Egenhandel

Forbrukerrådet har ingen kommentarer til Kredittilsynets forslag om å endre eiendomsmeglingslovens § 5-3, slik at forbudet mot egenhandel ikke rammer ansatte i andre filialer enn den som selv gjennomfører oppdraget.

Kravet til fagansvarlig

Forbrukerrådet ser at det kan være behov for at Kredittilsynet etter søknad i en konkret situasjon bør ha mulighet for å tillate at en fagansvarlig kan være fagansvarlig for mer enn et foretak eller én filial. Argumentene Kredittilsynet anfører for dette synes fornuftige.


Innsyn i budjournal

Forbrukerrådet er i tvil om problemet med "misbruk" av budjournal fra selger og kjøper er så omfattende at det begrunner en forskriftsendring. Selv om "misbruk" kan ha funnet sted, kan vi ikke se at det er dokumentert et stort behov for regelendring her.

Vårt hørings svar sendes både som e-post og vanlig post.

Med hilsen
for Forbrukerrådet i Oslo


Vidar Holm
regiondirektør


Jørle Vinje
rådgiver

Kopi til: postmottak@fin.dep.no, Forbrukerrådet

UTGIVER AV:



forbrukerportalen.no



FORBRUKERRÅDET