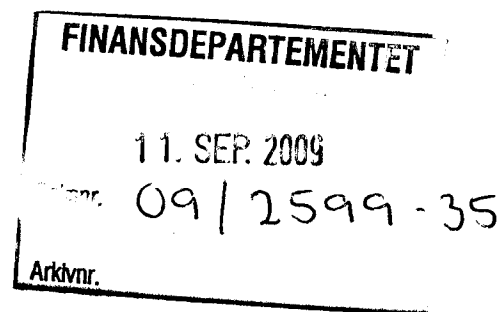


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO



Lysaker den 10.09.09

Merknader til høringsnotat av 02.06.09 utarbeidet av Kredittilsynet med forslag om endringer av eiendomsmeglingslov- og forskrift

På vegne av Glitne Oppgjørssentral AS inngis det med dette hørings svar vedr Kredittilsynets forslag til endringer i eiendomsmeglingslov- og forskrift.

Gjensidige Forsikring BA var sikkerhetsstiller for Notar-gruppen og ble således involvert i konkursen i Notar i desember 2008. Glitne Oppgjørssentral AS (heretter kalt Glitne) er et heleid datterselskap i Gjensidige Forsikring BA konsernet som ble stiftet for å håndtere pågående saker (oppgjør, tinglysning og dokumentbehandling) i Notar-gruppen dets konkursbo.

Glitne har vært i drift siden 08.12.08, og har fått en unik erfaring i hva en slik massiv konkurs i eiendomsmeglerbransjen betyr, hva det medfører av oppgaver, samt hvilke utfordringer som oppstår. Den raske etableringen av Glitne har medført at ingen kunder har lidd tap som følge av konkursen i Notar-gruppen, og alle saker ble håndtert med bare minimal forsinkelse.

Vi ønsker derfor å gi våre tilbakemeldinger på Kredittilsynets høringsnotat, og på den måten dele vår erfaring og spisskompetanse både fra de siste 9 mnd samt undertegnede erfaring fra 15 år i bransjen blant annet som fagansvarlig, oppgjørssjef, kvalitetssjef, foredragsholder, foreleser og forfatter av pensumlitteratur i oppgjør og oppgjørforståelse. Glitne har siden 8. desember 2008 gjennomført ca 1.000 oppgjør, samt ryddet opp i flere tusen saker hva angår tinglysning/dokumentbehandling og saldolister.

Der hvor annet ikke fremgår av dette hørings svar, stiller vi oss bak Kredittilsynets vurderinger og synspunkt.

Høringsnotatet tar opp 5 problemstillinger:

1. Forbud mot å disponere kjøpers innbetaling av kjøpesummen til fordel for selger før kjøper har fått hjemmel til eiendommen.
2. Hjemmel til at Kredittilsynet kan utpeke en forvalter som skal slutføre oppdrag ved avvikling av meglerforetak.
3. Korrigerende vedr forbudet mot egenhandel.
4. Hjemmel til at Kredittilsynet kan gi dispensasjon til at samme fagansvarlig kan være ansvarlig for flere kontor/filialer.
5. Innsyn i budjournal.

1. Forbud mot å disponere kjøpers innbetaling av kjøpesummen til fordel for selger før kjøper har fått hjemmel til eiendommen

For å sikre at kjøper får en heftelsesfri eiendom, foreslås det at kjøpers innbetaling av kjøpesum skal deponeres på meglerforetakets klientkonto fra bruksovertagelse og til rettslig råderett (hjemmelsovergang) foreligger.

Begrunnelsen for dette er at det først er når kjøper har fått hjemmel og kjøpers evt. kreditor har fått tinglyst pant, at meglerforetaket vet helt sikkert om kjøpesummen kan innfri alle selgers tinglyste heftelser og legalpant slik at kjøper faktisk får en heftelsesfri eiendom og kjøpers kreditor/er oppnår rett prioritets pant i eiendom.

Skulle det vise seg etter hjemmelsoverføring at eiendommen ikke kan overføres heftelsesfritt til kjøper allikevel, fremholdes det i høringsnotatet at handelen da vil kunne reverseres og kjøper og kjøpers evt långiver vil kunne få tilbake sine ytelser – og må levere tilbake den mottatte ytelse; eiendommen.

Glitne stiller seg bak dette, men vil bare poengtere at kjøper på dette tidspunkt har pådratt seg offentlige omkostninger av vesentlig størrelse; dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen dersom det er en selveid eiendom som overdras. Kjøper vil måtte holdes skadefri i en slik situasjon og meglerforetaket vil være forpliktet til å betale tilbake hele det innbetalte beløpet. I en slik situasjon hvor handel reverseres, bør det etter vår formening Statens Kartverk få hjemmel til å tilbakebetale dokumentavgiften da det vil være urimelig at kjøper eller meglerforetaket/sikkerhetsstiller skal dekke dette.

Et annet kritisk punkt i forbindelse med at ytelse mot ytelse ikke lar seg gjennomføre samtidig dersom man anser selgers ytelse for å være tinglysing av hjemmelsovergang, er beslagsretten til partenes kreditorer.

I den forbindelse vil Glitne påpeke at denne risikoen lever bransjen med allerede, og selv om Kredittilsynet i høringsnotatet ikke har noen optimal løsning på dette problemet, utgjør dette ingen faktisk endring i henhold til dagens rettssituasjon. Kredittilsynets forslag gjør det tryggere for kjøper i eiendomshandelen, og det forhold at man ikke klarer å løse et problem som allerede finnes, kan ikke brukes mot høringsforslaget.

Innbetaling av reelt forskudd fra kjøper og på den måten å fravike avhendingslovens prinsipp om ytelse mot ytelse, er sannsynligvis oppstått som følge av at meglerforetakets vederlag iht. lov om eiendomsmegling forfaller til betaling ved bindende avtale (aksept) og det har vært ”praktisk” å dekket foretakets vederlag av kjøpers første innbetaling.

Forholdet til meglerforetakets likviditet, kan ikke være avgjørende for at en slik praksis skal opprettholdes. Ved et forbud mot å disponere kjøpers innbetaling av kjøpesummen før hjemmelsoverføring, vil antagelig forskuddsbetaling av kjøpesummen falle bort. Da de fleste som selger bolig også kjøper ny bolig, vil dette kunne medføre at selger heller ikke trenger innbetale forskudd på sitt kjøp av ny bolig. De frie midler som normalt skulle vært brukt til å betale 10% forskudd på ny bolig, kan da i stedet for benyttes til å betale faktura til meglerforetaket.

Glitne har siden oppstarten praktisert at ingen del av oppgjøret disponeres før kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen og har utelukkende positive erfaringer med dette. I forbindelse med konkursene i Notar-gruppen oppsto det kaos og det var ingen som hadde oversikt over saksmapper og papirer på samtlige kontor som hadde begjært oppbud.

For å sikre at kjøper ikke på noen måte ble utsatt for økonomisk risiko, praktiserte Glitne fra oppstarten at alle eiendommer uten unntak skulle være overskjøtet før oppgjøret ble disponert til fordel for selger. Vi har på den måten hele tiden hatt full kontroll på alle klientmidler og ingen kjøpere har blitt utsatt for risiko eller har lidd noe tap i den forbindelse.

Derimot har det vært saker hvor oppgjøret på konkurstidspunktet allerede var disponert og overskjøting ikke hadde funnet sted. På noen av disse sakene har det kommet på utleggsforetninger før eiendommen var overskjøtet og foretakets ansvarsforsikring har måtte tas i bruk for å besørge eiendommen heftelsesfri.

Glitne stiller seg bak Kredittilsynets forslag til lovregulering av forbudet mot å disponere kjøpers innbetaling til fordel for selger før kjøper har fått hjemmel.

Vi mener dog at dette også må reguleres i avhendingsloven da det ellers vil medføre forskjellig vern for kjøpere som kjøper via et eiendomsmeglerforetak kontra de som kjøper uten mellommann som reguleres av eiendomsmeglerloven. Et slikt ulikt vern vil være svært uheldig.

2. Hemmel til at Kredittilsynet kan utpeke en forvalter som skal slutføre oppdrag ved avvikling av meglerforetak

I dagens regelverk, sperrer Kredittilsynet foretakets klientkonto når et foretak mister retten til å drive eiendomsmegling. I mange tilfeller medfører ikke et slikt tilbakekall av tillatelse til å drive megling, at foretaket begjærer oppbud. I en slik situasjon vil ikke den som får fullmakt til å disponere klientkonto, kunne slette foretakets sikringsobligasjoner eller samtykke til tinglysing av dokumenter så som skjøte på eiendommen.

Dersom den som har signaturrett for foretaket, ikke samarbeider med de som skal fullføre foretakets oppdrag og oppgjør og utsteder en fullmakt som setter dem i stand til å slette og samtykke, vil ingen oppgjør kunne gjennomføres. Kredittilsynet og sikkerhetsstiller vil i en slik situasjon være spilt ut over sidelinjen og kundene vil bli skadelidende.

Glitne stiller seg bak Kredittilsynets forslag om at de får hjemmel til å utpeke en forvalter som får fullmakt til å tegne selskapet hva gjelder sletting av tinglyste dokumenter og samtykker i ht disse.

3. Korrigering vedr forbudet mot egenhandel

Glitne stiller seg bak Kredittilsynets forslag til korrigeringer/endringer.

4. Hjemmel til at Kredittilsynet kan gi dispensasjon til at samme fagansvarlig kan være ansvarlig for flere kontor/filialer

Bakgrunnen for forslaget er Finansdepartementets konklusjon om at eiendomsmeglingslovens §2-9 annet ledd skal forstås slik at samme person ikke kan være fagansvarlig for mer enn ett foretak/filial.

Kredittilsynet ser behovet for en mulighet til å gi dispensasjon fra denne regelen. Glitne er enig med Kredittilsynet i at rollen som fagansvarlig bør kunne profesjonaliseres, og at en person som kun jobber som fagansvarlig vil kunne være en kvalitativt bedre løsning enn en løsning med fagansvarlig som jobber fulltid som megler ved siden av. En fagansvarlig bør også kunne jobbe deltid som fagansvarlig og dermed kombinere jobben som fagansvarlig med omsorg for små barn for eksempel. Dersom man sier at fagansvarlig må være tilstede 100% ved kontoret sier man også at det ikke er mulig for en fagansvarlig å jobbe i en redusert stillingsprosent.

Glitne synes dog at det skal være svært strenge krav til slik dispensasjon, og den bør ikke under noen omstendighet gis dispensasjon ene og alene fordi det ikke er regningssvarende for et foretak å ansette en egen fagansvarlig. Ei heller bør det gis dispensasjon dersom det er stor geografisk avstand mellom de kontor fagansvarlig skal jobbe ved. Selv om det kan være vanskelig å få tak i fagansvarlige i distriktene, så kan vi ikke se at det tilsier at man skal tillate en lavere kompetanse/sikkerhet ved slike kontor av den grunn. Forbrukerne skal kunne forvente at de får en behandling som sikrer trygg, sikker og effektiv omsetning av eiendom uansett hvilket meglerkontor de velger. Det bør være et ufravikelig krav at fagansvarlig fysisk skal være tilstede ved alle kontor man er fagansvarlig for på ukesbasis. Dette hensyn tilsier at man ikke bør kunne være fagansvarlig for mer enn 2 kontor samtidig.

Alternativt kan man begrense hvor mange ansatte man kan være fagansvarlig for – f.eks at en fagansvarlig maksimalt kan ha 10 ansvarlige meglere.

Ved frivillig avvikling av kontor, bør det kunne gis ytterligere dispensasjon basert på en vurdering av den enkelte sak.

Glitne stiller seg bak Kredittilsynets vurdering av at den aktuelle fagansvarliges kompetanse og historikk skal være et av elementene i en vurdering av dispensasjon.

5. Innsyn i budjournal

Glitne er enig med Kredittilsynet at dagens krav om at meglerforetaket plikter å utlevere kopi av budjournalen til kjøper og selger har fått en del utilsiktede og unødvendige konsekvenser. Vi mener ordningen i eiendomsmeglerloven av 1989 fungerte bedre hvor kjøper etter at handel var kommet i stand kunne få se en kopi av budloggen på meglerforetakets kontor under tilsyn av fagansvarlig.

Dersom departementet fastholder sitt tidligere standpunkt om at budjournal skal leveres til kjøper og selger, stiller Glitne seg bak Kredittilsynets forslag til endringer i forskrift.

- Dersom det er behov for ytterligere kommentarer eller synspunkter, ber vi om at undertegnede kontaktes på telefon 982 39 618 eller line.hagen@gjensidige.no.

Vennlig hilsen



Line Taylor Hagen

Daglig leder