

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED. OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF: 22 47 75 00
FAX: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierne.no

Deres ref.: 09/2599 FM IG
Vår ref.: 10903431/EF

Oslo, 15. september 2009

**HØRING – ENDRINGER I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN OG –FORSKRIFTEN
(OPPGJØR, AVVIKLING, FAGANSVARLIG M.V.)**

Huseiernes Landsforbund (HL) har mottatt departementets brev av 8/6 2009, med høringsfrist 10. september 2009. Vi takker for utsettelse med fristen til i dag.

HL organiserer over 150.000 eiere av bolig i Norge. Et stort antall av disse er årlig i en situasjon med bytte av bolig, og sikkerhet for partene ved eiendomstransaksjoner – herunder sikkerhet ved megling - har lenge vært et sentralt område for foreningen. Likeledes er vi opptatt av å ha et smidig og velfungerende system for dette. Kredittilsynets vurderinger og forslag, dels på eget initiativ og dels etter innspill fra bransjen, hilses derfor velkommen i Huseiernes Landsforbund.

I store trekk kan HL gi sin tilslutning til forslagene i høringsnotatet. Vi ønsker likevel å gi noen kommentarer til enkelte av punktene:

Oppgjør – sikker utveksling av ytelsene

HL tiltrer understrekningen av det viktige i at oppgjøret foregår på en for begge parter i handelen forsvarlig måte. Selger må ikke under noen omstendighet få disponere kjøpesummen før det er stilt tilfredsstillende sikkerhet overfor kjøper. Dette er også kravet etter dagens ordning.

Men det er viktig å merke seg at ordningen med sikringsobligasjon ble innført fordi tinglysing i en lang periode tok opptil 6 måneder. Skulle man da hatt et absolutt krav om oppgjør mot tinglyst skjøte, ville hele oppgjørssystemet ha gått i stå. HL er enig i at normalsituasjonen skal være oppgjør mot tinglyst skjøte, men er bekymret for at man ved et absolutt forbud skaper til dels meget uheldige situasjoner for både kjøper og selger. Vi tenker også på de tilfellene der det er kjøpers forhold som gjør at man ikke kan tinglyse skjøtet, men der begge parter ønsker at kjøper skal overta eiendommen. Det er ingen rimelighet i at selger da skal sitte og vente på kjøpesummen. Og for kjøper blir resultatet at han kommer i en misligholdssituasjon overfor selger.

Påpekningen av at dagens system ikke er nok til å sikre kjøper ved selgers konkurs eller mot beslag fra hans kreditorer, er viktig. Men HL kjenner ikke til situasjoner der kjøper har tapt penger i forhold til en konkurs. Derimot har det vært situasjoner der megler har kommet i ansvar, men det er nettopp derfor megler har sine forsikringsordninger.

HUSEIERNES LANDSFORBUND, FRED. OLSENS GATE 5, 0152 OSLO
TLF: 22 47 75 00, FAX: 22 41 19 90, ORG. NR: NO 874 250 082

LANDSOMFATTENDE INTERESSEORGANISASJON FOR EIERE AV BOLIGHUS, EIERSEKSJONER, SAMEIER/BORETTSLAG OG NÆRINGSEIENDOMMER
MEDLEM AV UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (UIPI) OG NORDISK VILLAEIERUNION



HL vil derfor be om at det innarbeides unntak; i alle fall for de tilfeller der offentligrettslige forhold eller forhold på kjøpers side hindrer tinglysning innen rimelig tid, men der kjøper gir positivt uttrykk for at han til tross for dette ønsker handelen gjennomført.

HL tilføyer at problemene tilknyttet oppgjør og sikkerhet ikke løses fullstendig ved regler inn tatt i eiendomsmeglingsforskriften: Som Kredittilsynet selv påpeker, er avhendingsloven uten tilstrekkelig klare regler på dette punkt. Salg av andeler i form av såkalt "time-share" er også uten tilstrekkelig vern for kjøper her. HL vil derfor anmode om at problemet søkes løst også i sammenhenger der man er uten meglers assistanse. Det kan med rette hevdes at det er vel så viktig å finne løsninger der partene står uten profesjonell hjelp, og særlig der ressursbalansen mellom partene er skjev. At det ofte er forbruker på både selger- og kjøpersiden, er etter HLs oppfatning ikke noe avgjørende argument for avtalefrihet i denne sammenheng.

Avvikling av eiendomsmeglingsforetak

HL har ingen kommentarer til at avviklersystemet hjemles i loven, ut over at det virker naturlig. Vi vil derimot gi vår uttalte støtte til at Kredittilsynet kan overføre rettigheter det avviklende foretaket har, for eksempel i form av sikringsobligasjoner. Når et foretak er under avvikling er det vanskelig å være parter i en eiendomshandel som fortsatt verserer, og alt som kan medvirke til at de får sluttført prosessen vil HL se som et ubetinget gode.

Innsyn i budjournal

HL er kjent med problemene rundt salg av budjournaler, og tiltrer departementets vurdering av at dette er uønsket. Samtidig er innsyn et viktig element i forholdet mellom selger/kjøper/-megler. Det er vesentlig for partenes tiltro til hverandre, og særlig til deres tillit til at megler utfører sitt arbeid på en pålitelig og uavhengig måte.

Forslaget om at selger og kjøper skal underskrive på at de ikke vil misbruke opplysningene de får ved innsyn i budjournalen - noe de får dersom de ber om det - er et kompromiss mellom ulike hensyn. Forslaget vil ikke hindre all misbruk, men HL vektlegger innsynsretten sterkt og tiltrer uansett Kredittilsynets antagelse om at bestemmelsen vil dempe misbruket. Skulle praksis vise noe annet vil det være mulig å foreslå nye tiltak, men det er vesentlig å unngå å "slå barnet ut med vaskevannet". Kompromisset sikrer at innsynet ikke blir borte.

Som nevnt innledningsvis, er Huseiernes Landsforbund opptatt av så vel partenes sikkerhet som systemets smidighet når det gjelder eiendomshandel. Vi ser Kredittilsynets forslag som i stor grad målrettede og ønskelige forbedringer i så måte. Med innarbeiding av det vi ser som viktige og nødvendige unntak når det gjelder tinglysningsproblemer som kjøper positivt aksepterer, vil reglene etter vårt skjønn gi forbedret sikkerhet samtidig som smidigheten bevares.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
adm. dir.

Einar Frigland
advokat