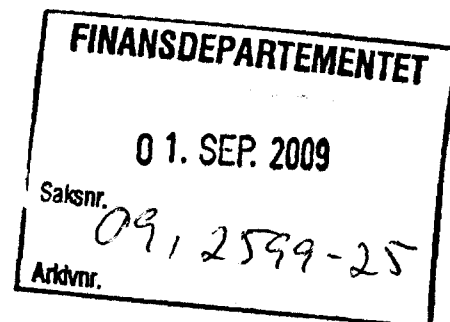




DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO



Dykkar ref.  
09/2599 FM IG

Vår ref.  
200904110- UA ÅST/haa

Dato  
31.08.2009

**Høyring - forslag til endringar i eigedomsmeklingslova og eigedomsmeklingsforskrifta – oppgjjer, avvikling, fagansvarleg osv.**

Vi viser til brev frå Finansdepartementet av 8. juni 2009 med vedlegg.

Justisdepartementet har fylgjande merknader:

1. Justisdepartementet støttar framlegget om at eigedomsmeklingsforetaket ikkje skal kunne overføre kjøpesummen til seljaren før kjøparen har fått grunnboksheimel. Dagens regelverk opnar for oppgjersrutinar som medfører ein uakseptabel økonomisk risiko for kjøparane. Det er derfor behov for ein regel som tryggar stillinga til kjøparane på ein betre måte. Vi er vidare samde i at regelen bør avgrensast til forbrukarforhold.

Kredittilsynet har i høyringsnotatet gjort framlegg om å plassere regelen i eigedomsmeklingsforskrifta § 3-9 om oppbevaring og forvaltning av klientmidlar. Etter Justisdepartementets syn bør regelen heller plasserast i eigedomsmeklingslova § 6-9 om oppdragstakaren sine plikter ved gjennomføring av handelen. Ein såpass sentral forbrukarvernregel høyrer naturleg heime i lova.

Forslaget til ny regel kan med fordel formulerast kortare og enklare utan at innhaldet blir endra. Vi ber Finansdepartementet vurdere følgjande forslag:

”Ved salg til forbruker etter avhendingslova kan eiendomsmeglingsforetaket ikke overføre kjøpesummen til selgeren før forbrukeren har fått grunnbokshjemmel. Dette gjelder likevel ikke hvis forbrukeren ved avtaleinngåelsen har krevd noe annet, eller hvis meglingsoppdraget er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje eller fjerde ledd.”

2. Når det gjeld dei andre endringsforslaga, har Justisdepartementet primært merknader av meir teknisk og språkleg karakter.

Etter forslaget til endring i eigedomsmeklingslova § 2-9 andre ledd kan Kredittilsynet tillate at same person er fagansvarleg for meir enn eitt føretak eller éin filial "når Kredittilsynet finner det forsvarlig". Vilkåret om at kompetansen berre kan nyttast når tilsynet finn det forsvarleg, er så opplagt at det helst bør sløyfast. Det er her tilstrekkeleg at lovforarbeida gjer nærmare greie for korleis kompetansen er tenkt brukt.

Forslaget til nytt tredje ledd i eigedomsmeklingslova § 8-2 gir departementet heimel til i forskrift å "fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter til forvalteren, samt i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra lovens øvrige bestemmelser". Denne derogasjonsheimelen rekk truleg lenger enn det er reelt grunnlag for. For det første er det neppe behov for å gi Kredittilsynet heimel for å fråvike alle føresegnene i eigedomsmeklingslova. Lovteksten bør presisere kva føresegner som skal kunne fråvikast. For det andre kan vi ikkje sjå at det vil vere behov for at Kredittilsynet skal kunne fråvike lova ved enkeltvedtak. Lova bør berre kunne fråvikast ved forskrift. Uttrykket "rettigheter og plikter til forvalteren" bør vidare erstattast med "forvalterens rettigheter og plikter". I både § 8-2 tredje ledd og § 8-3 tredje ledd bør dessutan uttrykket "som omfattes av" erstattast med "etter".


Forslaget til endring i eigedomsmeklingsforskrifta § 3-11 femte ledd er noko uklart formulert. Vi har problem med å sjå kva som i andre punktum skal tilsvare Kredittilsynets sperring av konto i første punktum. Ein bør i staden skrive med reine ord kva regelen i andre punktum skal gå ut på. Det sentrale synest å vere at Kredittilsynet kan utpeike éin eller fleire personar til å utføre dei rettslege disposisjonane som er naudsynte for å gjennomføre oppdraga til eigedomsmeklingsføretaket.

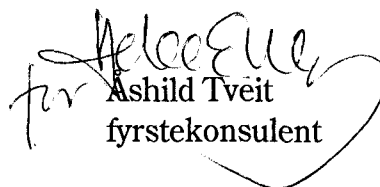
I høyringsnotatet er det gjort framlegg om å oppheve føresegna i eigedomsmeklingsforskrifta § 6-4 første ledd andre punktum. Framlegget er ikkje nærmare kommentert. Vi stiller derfor spørsmål om det er meininga å fjerne føresegna.

Etter forslaget til endring i forskrifta § 6-4 første ledd første punktum skal seljaren og kjøparen skriftleg stadfeste at bodjournalen ikkje skal brukast til anna enn å vareta interessene deira i saka. Det er noko uklart kva som i denne samanhengen kan reknast som varetaking av egne interesser. Det er grunn til å vurdere om forskriftsteksten bør gi klarare uttrykk for at bodjournalen ikkje skal gjerast tilgjengeleg for utanforståande.

Vi gjer til slutt merksam på at framlegget til lov- og forskriftsendringar inneheld enkelte rettskrivingsfeil, særleg kommafeil.

Med helsing

  
Harald Aass  
fagdirektør

  
for Ashild Tveit  
fyrstekonsulent