

Det Kongelige Finansdepartement

Boks 8008 Dep
0030 OSLO

Deres ref.: 07/2088 IG
Vår ref.: 11101687/EF

Oslo, 6. april 2011

VEDR.: HØRING –ENDRINGER I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN M.V.

Vi viser til departementets brev av 5. januar 2011, med høringsfrist 6. april.

Huseiernes Landsforbund (HL) er kjent med flere av forslagene fra Eiendomsmegler1, som er grunnlaget for Finanstilsynets høringsnotat av 30. september 2010. Dels har vi ved tidligere høringer fremmet samme forslag selv, dels er vi kjent med at Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har fremmet forslag som er tatt opp på ny av Eiendomsmegler1.

Til de enkelte forslag har vi følgende kommentarer:

1. Organisering av oppgjørsfunksjonen

HL tiltrer begrunnelsen for endringsforslaget. Det bør ikke være ulike regler for bruk av medhjelpere, avhengig av om oppgjørsfunksjonen er skilt ut i eget foretak. Dagens rettstilstand virker utilsiktet, og HL støtter forslaget om like regler for begge.

2. Dekning av vederlag i oppdragsgivers klientmidler

Der oppdragsgivers eiendom er overbeheftet, er det en usikkerhetsfaktor for megler så lenge han ikke lovlig kan gjøre forhåndsavtale med oppdragsgiver om dekning av sitt vederlag i det eiendommen innbringer. Både for selger og kreditorer vil HL anse det som en fordel å unngå tvangssalg i slike situasjoner. Reglene – som har sitt viktige nedslagsfelt i normale salg – vil etter vårt syn virke mot partenes interesser her, uten at vi ser tilstrekkelig begrunnelse for det.

Når det er sagt, ser HL også Finanstilsynets innvendinger mot forslaget om at det skal være megler som avgjør spørsmålet, etter sin egen vurdering av eiendommens antatte salgsverdi i forhold til tinglyste heftelser. Forslaget innebærer en risiko for ”misbruk”, ut over de tilfeller som skulle begrunne regelen.

Spørsmålet fortjener etter HLs mening å bli vurdert grundigere. Kanskje kan løsningen ligge i at kreditor(er) kan avtale dekning under sitt pant, kanskje kan tingretten tillate forhåndsavtale som alternativ til tvangssalg. HL nøyer seg i denne omgang med å påpeke at problemet er reelt. En løsning bør søkes funnet slik at man ikke presser mer eller mindre frivillige salg inn i rammen for tvangssalg, noe som både kan pådra selger ytterligere morarenter og øke risikoen for lavere salgspris.

3. Plikten til å oppgi medgått tid i regningen

HL har selv foreslått det Finanstilsynet her går inn for, nemlig at det ikke skal være noen plikt til å oppgi medgått tid der det ikke er avtalt vederlag basert på timepris.

På denne bakgrunn tiltrer vi forslaget.

4. Medhjelpers formelle kvalifikasjoner

HL finner, som Finanstilsynet, at det kan være fordeler å hente ved at ansatte uten arbeidserfaring kan få en viss praksis før de avlegger eksamen. Det bør derfor tillates.

I krysningspunktet mellom dette praktiske formål på den ene side og kravet til økt kompetanse i bransjen på den annen side, har HL ikke sterke oppfatninger av om den tillatte periode skal være 6 eller 12 måneder. Spørsmålet bør formodentlig avgjøres i lys av mulighetene til å avlegge eksamen. Med kun to årlige eksamener, kan det synes som om 12 måneder er en vel tilpasset periode.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. dir.

Einar Frigland
advokat