

Kvittering på innsendt hørings svar på Høring – Eiendomsmeglingsutvalgets utredning

Høringens saksnummer: 19/3403

Høring: Høring – Eiendomsmeglingsutvalgets utredning

Levert: 04.10.2021 12:06:20

Svartype:

Jeg svarte som: Annen offentlig etat

Avsender: Økokrim

Kontaktperson: Fagdirektør Geir Kjetil Finneide

Kontakt e-post: geir.kjetil.finneide@politiet.no

Økokrim begrenser seg til å kommentere spørsmål som gjelder straffesanksjonering av brudd på bestemmelser i eiendomsmeglingsloven.

1. Plikt til å sørge for at kjøper får rettsvern før kjøpesummen disponeres til fordel for selger

Eiendomsmeglingsutvalget uttaler følgende i utredningen s. 264:

"Utvalget foreslår derimot å innføre straffesanksjon for lovutkastet § 6-10 tredje ledd om eiendomsmeglerens plikt til å sørge for at kjøper får rettsvern før kjøpesummen disponeres til fordel for selger. En slik sanksjonsmulighet vil dekke de tilfeller der eiendomsmegleren legger til rette for at partene inngår avtale om oppgjør i strid med loven. Etter utvalgets vurdering er det sentralt for tilliten til en sikker oppgjørsfunksjon at eiendomsmegleren ikke medvirker til inngåelse av avtale som utsetter noen av partene for fare for tap."

Økokrim gir sin tilslutning til utvalgets vurdering og forslag om at brudd på plikten til å sørge for at kjøper får rettsvern før kjøpesummen disponeres til fordel for selger, gjøres straffbar. Som foreslått gjøres dette ved at lovutkastets § 6-10 tredje ledd tilføyes i straffehjemmelen i § 8-10.

2. Disponering av klientmidler i strid med det som er avtalt

I NOU 2021:7 s. 264 omtaler utvalget også andre typer irregulære disposisjoner foretatt av megler:

"Bestemmelsen i § 6-10 tredje ledd omfatter bare de tilfellene der eiendomsmegler foretar oppgjør i strid med kravet til hjemmelsoverføring. Andre tilfeller der eiendomsmegler disponerer klientmidler i strid med det som er avtalt, for eksempel i strid med inntektsoppgjørsregulering overfor

finansforetak eller i strid med betalingsinstruks fra partene i handelen, vil derfor ikke være omfattet. Eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd har riktignok en bestemmelse som regulerer eierforholdet til klientmidlene, men det mangler en uttrykkelig handlingsnorm som grunnlag for en strafferettslig sanksjon. For å kunne sanksjonere i andre tilfeller enn oppgjør i strid med kravet til hjemmelsoverføring, vil det være nødvendig å innta en uttrykkelig handlingsnorm i loven, for eksempel i § 3-2. Utvalget har ikke utredet en eventuell slik lovendring og foreslår at spørsmålet vurderes nærmere i høringen."

Økokrim er enig i utvalgets vurdering av at gjeldende eiendomsmeglingslov § 3-2 andre ledd ikke inneholder en handlingsnorm, men kun regulerer eierforholdet til klientmidlene.

Rettstridig forføyning over klientmidler vil kunne utgjøre overtredelse av straffeloven § 324 – underslag. Det er likevel et behov for å kunne ilegge sanksjoner etter eiendomsmeglingsloven for urettmessig disponering av klientmidler utover det som er regulert i utkastets § 6-10 tredje ledd, f.eks. i et tilfelle der megler disponerer i strid med avtale om å sikre kjøpers bank eller andre rettighetshavere tinglyst pantesikkerhet med rett prioritet i eiendommen.

Finanstilsynets høringsuttalelse til NOU 2021:7 av 21. september 2021 omtaler behovet for å kunne ilegge sanksjoner utover de tilfeller som gjelder brudd på utkastets § 6-10 tredje ledd:

*"Et samlet utvalg foreslår at det innføres straffesanksjonering hvis megler disponerer over kjøpesummen uten å ha sikret kjøper rettsvern. Finanstilsynet støtter dette. Eiendomsmeglingslovens generelle bestemmelse om forvaltning og behandling av klientmidler, eiendomsmeglingsloven § 3-2, er straffesanksjonert allerede etter gjeldende rett. Utvalget peker på at bestemmelsen mangler en uttrykkelig handlingsnorm som grunnlag for en strafferettslig sanksjon. Lovteknisk innebærer dette at bestemmelsen likevel ikke – i tråd med lovgivers intensjon – kan brukes som grunnlag for straff. Utvalget har imidlertid ikke utredet en slik lovendring og foreslår at spørsmålet vurderes nærmere i høringen. Når lovgiver allerede har ment at urettmessig disponering over klientmidler skal være straffbart, mener Finanstilsynet at en slik handlingsnorm bør tas inn. Finanstilsynet foreslår at dette gjøres ved at det i § 3-2 inntas et nytt ledd, hvor det framgår at **"klientmidler kan ikke disponeres på annen måte enn hva som er avtalt."** (uthevet her.)*

Økokrim slutter seg til Finanstilsynets forslag. Ved at det oppstilles en handlingsnorm som tydelig angir at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn det som er avtalt, vil et brudd på handlingsnormen kunne sanksjoneres, enten i det straffeprosessuelle sporet, eller i forvaltningssporet i form av illeggelse av administrativ sanksjon, jf.

lovutkastets § 8-7 (overtredelsesgebyr). Dersom den urettmessige disponering over klientmidlene rammes av straffelovens underslagsbestemmelse, kommer selvsagt denne til anvendelse.

Alle svar må gjennom en manuell godkjenning før de blir synlige på www.regjeringen.no.