

Saksnr: 14/4531

Dato: 18.08.2016

Høringsnotat - forslag til
endringer i
eiendomsmeglingsforskriften
om utenrettslige
tvisteløsningsordninger etter
eiendomsmeglingsloven

1. Kort om sakens bakgrunn

Ved lov 17. juni 2016 nr. 29 om klageorganer for forbrukersaker ble eiendomsmeglingsloven (lov 29. juni 2007 nr. 73) § 8-8 om nemndsbehandling av tvister endret. Eiendomsmeglingsloven § 8-8 inneholder etter lovendringen en forskriftshjemmel. Lovendringene trådte i kraft 1. juli 2016, men slik at Barne- og likestillingsdepartementet har gitt overgangsregler. For en nærmere redegjørelse for sakens bakgrunn, vises det til Prop. 32 L (2015-2016), se særlig proposisjonen kapittel 20.2.4.

Finansdepartementet foreslår med dette å fastsette forskriftsbestemmelser i medhold av eiendomsmeglingsloven § 8-8, se nærmere nedenfor.

Forslaget tilsvare i hovedsak det som Justis- og beredskapsdepartementet har foreslått for utenrettslige tvisteløsningsordninger etter forsikringsavtaleloven og finansavtaleloven i høringsbrev 12. juli 2016.

2. Nærmere om departementets forslag

I Prop. 32 L (2015-2016) kap. 20.2.4.2 om «Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester» fremgår følgende:

«Nå som det er foreslått en ny lov om klageorganer for forbrukersaker, vil det imidlertid være naturlig for nemnda selv å vurdere om den ønsker å søke om godkjenning etter den nye loven.

... Godkjenningen etter eiendomsmeglingsloven er ikke avgrenset til «forbrukere», slik den nye loven om klageorganer for forbrukersaker vil være. Godkjenning etter eiendomsmeglingsloven er heller ikke begrenset til å omfatte tvister der det er et kontraktsforhold mellom klageren og den næringsdrivende, jf. at også «øvrige interessenter» kan kreve nemndsbehandling etter eiendomsmeglingsloven § 8-8 tredje ledd. Dersom personkretsen som skal kunne bringe en tvist inn for nemnda skal være like vid som i dag, er det nødvendig med fortsatt hel eller delvis regulering i eiendomsmeglingsloven. En slik regulering kan gå ut på at reglene i ny lov om klageorganer for forbrukersaker gjelder tilsvarende for klagere som ikke faller inn under forbrukerbegrepet i den nye loven, samt for tvister der det ikke er et kontraktsforhold mellom klageren og innklagede.

Dersom nemnda under høringen gir uttrykk for at den vil søke om godkjenning etter den nye loven, kan det alternativt vurderes om man bør erstatte eiendomsmeglingsloven § 8-8 med en generell forskriftshjemmel. Forskriftshjemmelen kan gi Kongen kompetanse til å gi nærmere regler om nemndsbehandling og forholdet til de alminnelige domstolene. En eventuell forskriftshjemmel kan åpne for en særregulering av disse tvistene, eller basere seg på at reglene i ny lov om klageorganer for forbrukersaker gis tilsvarende anvendelse for de klagene som faller

utenfor den nye lovens virkeområde. Det sistnevnte alternativet vil gi en ensartet regulering av tvister som nemnda behandler...»

Finansdepartementet foreslår en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften om at et klageorgan som er godkjent etter lov 17. juni 2016 nr. 29 om klageorganer for forbrukersaker, på nærmere vilkår, men uten forutgående søknad, kan anses som godkjent klageorgan etter eiendomsmeglingsloven § 8-8. I dag er det kun Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (Eiendomsmeglingsnemnda) som har godkjenning etter bestemmelsen. Det vises til forslaget til eiendomsmeglingsforskriften ny § 8-1 første punktum. Departementet foreslår videre at andre klageorgan kan godkjennes etter søknad til Finansdepartementet, jf. forslaget til eiendomsmeglingsforskriften § 8-1 annet punktum.

Videre foreslår departementet at reglene i og i medhold av lov om klageorganer for forbrukersaker kapittel 1 til 4 og § 26 skal gjelde tilsvarende så langt de passer for klageorganets virksomhet. Det vises til forslaget til eiendomsmeglingsforskriften ny § 8-2.

Departementet foreslår dessuten å videreføre bestemmelsen om at klageorganet skal oversende uttalelser om brudd på eiendomsmeglingsloven til Finanstilsynet, jf. forskriftsforslaget § 8-3. Bestemmelsen fremgikk tidligere av eiendomsmeglingsloven § 8-8 sjette ledd

3. Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget innebærer at Eiendomsmeglingsnemnda kan fortsette å drive virksomhet som i dag, og det antas å ha begrensede administrative og økonomiske konsekvenser. Forslaget om at godkjenning etter ny lov om klageorganer for forbrukersaker anses som godkjenning også etter eiendomsmeglingsloven, medfører at nemnda ikke må søke om godkjenning fra to ulike departementer. Dette antas å være ressursbesparende både for nemnda og for det offentlige.

4. Utkast til forskriftsendringer

Forskrift om endring i forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling

Fastsatt av Finansdepartementet med hjemmel i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 8-8, jf. delegasjonsvedtak i kgl. res. 17. juni 2016 nr. 704.

I

I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling skal nytt kapittel 8 lyde:

Kapittel 8 Utenrettslige tvisteløsningsordninger

§ 8-1 Godkjenning av klageorgan

Et klageorgan som er godkjent etter lov om klageorganer for forbrukersaker § 3, anses uten forutgående søknad som godkjent klageorgan for behandling av tvister etter eiendomsmeulingsloven § 8-8, forutsatt at klageorganet i sine vedtekter har angitt hvilke kunder og institusjoner som kan bringe sak inn for klageorganet. Andre klageorgan kan godkjennes etter søknad til Finansdepartementet.

§ 8-2 Klageorganets virksomhet

(1) Når ikke annet følger av lov eller forskrift, gjelder reglene i eller i medhold av lov om klageorganer for forbrukersaker kapittel 1 til 4 og § 26 så langt de passer for klageorganets virksomhet.

(2) Klageorganet kan oppfylle sine rapporterings-, opplysnings- og informasjonsforpliktelser til det offentlige ved innarbeidelse i, eller som vedlegg til, oppfyllelsen av de tilsvarende forpliktelsene for virksomhet omfattet av lov om klageorganer for forbrukersaker.

§ 8-3 Opplysninger til Finanstilsynet

Klageorganet skal oversende uttalelser om brudd på eiendomsmeulingsloven og tilhørende forskrifter til Finanstilsynet.

II

Forskriften trer i kraft 1. januar 2017.