



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



Justis- og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

15.01.18

## **Høring – forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingsloven § 4-10**

Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, NITO Takst, Norges Takseringsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund har gått sammen for å legge et felles grunnlag for en tryggere bolighandel. Disse organisasjonene har lenge jobbet for å få etablert gode tilstandsrapporter som virkemiddel for å avdekke feil og mangler. Dette er et viktig bidrag til tryggere bolighandel, samtidig er det nødvendig å regulere bruken av rapporter for at ordningen skal bli effektiv. Forbrukerne opplever en lang rekke små og store problemer knyttet til oppfyllelsen av rettigheter og plikter etter avhendingsloven. Mange av sakene løses etter forhandlinger mellom partene, mens andre saker verserer over lang tid uten å finne en tilfredsstillende løsning. Samfunnsnyttene av å ta en større opprydning vil være stor.

Dette er etter vår oppfatning de viktigste endringene som må gjennomføres i sammenheng for å sikre forbrukerne større trygghet ved kjøp og salg av boliger:

- Etablere autorisasjonsordning for takstmenn med krav om utdanning og ansvar
- Utarbeide offentlig godkjent tilstandsrapport
- Tydeliggjøre roller og ansvar for de profesjonelle aktørene
- Sikre bedre tid i handelen
- Revisjon av avhendingsloven
- Tilpasning av forsikringsordningene

Vi anbefaler bruk av tilstandsrapport, ikke obligatorisk, men våre forslag til insentiver vil gjøre bruk av tilstandsrapport til praktisk hovedregel. Omfattende bruk av offentlig godkjent tilstandsrapport utført av en autorisert takstmann med ansvar direkte overfor kjøper, vil etter vår vurdering gi et betydelig bidrag til tryggere bolighandel og redusert konfliktnivå.

Myndighetene har tilstrekkelig kunnskap til å iverksette flere av disse tiltakene raskt og uten ytterligere omfattende utredninger, mens andre må utredes nærmere.

## **Regulering av takstbransjen**

Korrekte tekniske tilstandsvurderinger av eiendommer er viktig for forbrukerne. Det er der beslutninger om kjøp tas basert på mangelfull informasjon at konflikter oppstår.

Takseringsbransjen spiller her en nøkkelrolle.

I dag er takstmann en ubeskyttet tittel, det stilles ingen offentlige krav til utdanning, og ingen offentlige krav til innholdet i tekniske tilstandsanalyser. Bransjeorganisasjonene har strenge krav til medlemskap, og har i lengre tid arbeidet for å øke det faglige nivået i bransjen. Likevel har vi sett flere eksempler på at mangelen på autorisasjon skaper problemer. Mindre seriøse aktører kan markedsføre seg på en måte som forvirrer forbrukere som normalt ikke har forutsetning for å vurdere fagfolkens kvalitet. Vi er derfor enige om at det er nødvendig med regulering av takseringsbransjen.

Tilsvarende autorisasjonsordning finnes for eiendomsmeglerne, og har gitt svært gode resultater med tanke på kvalitet innen eiendomsmeglerfaget til gunst for forbrukerne.

Innføring av en autorisasjonsordning med strenge kompetansekrav henger naturlig sammen med å etablere en enhetlig sertifisert rapport, og med tydeliggjøring av takstmannens ansvar knyttet til innholdet i offentlig godkjente rapporter. Det må etableres en autorisasjonsordning for takstbransjen, med krav til kvalifikasjoner for tilbydere av tekniske tilstandsanalyser for forbrukere, og det må lovfestes minimumskrav til innhold i tekniske tilstandsanalyser.

## **Avhendingsloven må forbedres**

Ved salg av brukt bolig er både selger og kjøper forbrukere. Avhendingsloven har en krevende språkdrakt for vanlige forbrukere. Vi ser i annen moderne forbrukerlovgivning at man gjennom prosjektet «Klart lovspråk» klarer å lage lover som publikum kan orientere seg i på egenhånd. Et regelverk som regulerer bolighandel bør utformes tydeligere slik at en vanlig forbruker klarer å orientere seg uten bistand fra advokater.

Praktisk talt alle boliger selges i dag med en «som den er» klausul. Denne er vanskelig å forholde seg til for så vel selger som kjøper. Selgerne tror de er fri for alt ansvar, men opplever stadig å få krav rettet mot seg. Kjøperne forstår ikke vilkåret i loven, formålet med en slik fraskrivelse og opplysninger som kommer i tilstandsrapporter og takster. Kjøperne forstår ikke at det som er avdekket skal være noe han burde forventet etter denne bestemmelsen. Det som opprinnelig var ment som en unntaksregel er i praksis blitt hovedregelen.

Mange av tvistene dette medfører omhandler vurderingen av om utbedringskostnadene er høye nok til å nå opp til vesentlighetsterskelen etter avhendingsloven § 3-9. Veksten i boligprisene har økt terskelen kraftig. Selv 23 år etter avhendingslovens ikrafttredelse er det behov for Høyesteretts avklaring av sentrale spørsmål i avhendingsloven. De mange skjønsmessige vurderingene rundt vurderingen av manglende opplysninger og uriktige opplysninger skaper unødvendig misforståelser og konflikter.

Vi mener utfordringene knyttet til de mange vurderingene som må gjøres for å avklare om det faktisk foreligger en mangel i avhendingslovens forstand må løses ved at dette lovverket revurderes.

## **Sikre forbrukerne tilstrekkelig tid i bolighandel**

Bruk av gode tekniske tilstandsanalyser er en av faktorene som skal til for å gjøre bolighandelen tryggere og konfliktnivået lavere. Likevel er det et paradoks at en stor del av boligkjøperne oppgir at de ikke har lest den dokumentasjonen som er tilgjengelig for dem før de legger inn bud. (ref. Forbrukerrådets Befolkningsundersøkelse om ulike boligspørsmål 2015).

Dersom man ønsker å kjøpe en bolig i områder med press i markedet, legges det opp til at bindende bud avgis fra morgenen dagen etter visninger som normalt finner sted om kvelden. Forbrukernes adgang til å legge inn forbehold i budprosessen knyttet til bygningstekniske forhold er også lite reell. I finanslovgivningen er det lagt opp til en nedkjølingsperiode som sikrer mer veloverveide beslutninger.

Behovet for mer tid etter visning må balanseres mot begge forbrukerparters ønske om en rask avklaring.

En balansert løsning kan være at det stilles krav til at fullstendig salgsinformasjon og teknisk tilstandsrapport skal være helt åpent direkte tilgjengelig gjennom de vanlige markedskanalene samtidig som boligen legges ut på markedsportaler, og at korteste akseptfrist er 12:00 andre dag etter visning. Det må samtidig etableres gode og effektive virkemidler for at kjøpere faktisk benytter tiden fra annonsering av boligen og frem til budgivning til å sette seg inn i den dokumentasjonen som foreligger

Budrunder i alminnelig arbeidstid allerede morgenen etter visningen byr på utfordringer for mange. Noe mer tid kan også bringe flere budgivere på banen, som også er en fordel for selger.

## **Behov for økt bruk av gode tilstandsrapporter**

Et av punktene som høringsinstansene bes kommentere, er om noe har endret seg siden høringen i 2009. Som representanter for forbrukerselgere og forbrukerkjøpere, takstmenn og eiendomsmeglere har vi god kjennskap til ulike deler av bolighandelen. Bruken av tilstandsrapporter har økt vesentlig de senere år, men vår klare vurdering er at det fremdeles er et behov både for økt bruk og bedre tilstandsrapporter for å redusere risikoen for tvister. Vi er derfor glade for at arbeidet med å øke bruken av tilstandsrapporter gjenopptas.

## **1. INSENTIVER FOR Å ØKE BRUKEN AV TILSTANDSRAPPORTER**

Vi foreslår som kontraktsrettslig virkemiddel at selgere som velger å ikke innhente tilstandsrapport, ikke kan fraskrive seg ansvar ved å ta et «som den er»-forbehold eller andre generelle ansvarsfraskrivelser. Dette vil være hovedregelen, men nødvendige unntak må inntas for tilfeller hvor det ikke er hensiktsmessig å dokumentere tilstanden, f.eks. rivningsklare bygninger.

Utgangspunktet etter avhendingsloven er at det foreligger mangel om eiendommen avviker fra det som er avtalt mellom partene. Om det foreligger et avvik må avgjøres og vurderes ut fra opplysningene som ble gitt ved kjøpet, og hva som er rimelig å vente basert på tilsvarende eiendommers normale tilstand. Ved bruk av solgt «som den er»-klausuler må avviket fra det kjøper kan forvente være vesentlig for at det skal foreligge mangel. Dersom det ikke gyldig

kan tas slikt forbehold vil også avvik som ikke er vesentlige være mangler. En slik endring i avhendingsloven vil derfor medføre at terskelen for mangelskrav senkes.

Det vil være et effektivt insentiv fordi de fleste forbrukere kjenner til "som den er"-klausuler og ansvarsbegrensningen dette medfører. Mange vil ønske å ta et slikt forbehold ved salg av egen bolig og vil dermed innhente rapport. Utvidelse av selgers mangelsansvar når tilstandsrapport ikke er innhentet vil trolig medføre høyere pris på eierskifteforsikring, noe som vil motivere flere selgere til å innhente tilstandsrapport.

For øvrig bør departementet utrede nærmere hvorledes denne endringen kan gjennomføres, herunder nødvendige unntak, og om det er behov for ytterligere endringer i avhendingsloven for på den måte å redusere risikoen for forbrukerne.

Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund og takstorganisasjonene har arbeidet med en modell som disse organisasjonene beskriver i et kompletterende vedlegg til dette høringssvaret.

## **2. TIDSPUNKTET FOR NÅR TILSTANDSRAPPORT MÅ FORELIGGE**

En utfordring i dag er at rapportene som innhentes i forbindelse med boligsalg ikke alltid legges tilgjengelig for interessenter samtidig med annonseringen av boligen.

Vi ønsker derfor at det tas inn i avhendingsloven at dersom selger innhenter tilstandsrapport må denne legges frem for interessenter samtidig med at boligen annonseres for salg. Dette for at interessenter skal ha mest mulig tid til å vurdere tilstandsrapporten og behov for undersøkelser før eller ved visning.

## **3. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Vi foreslår også at det presiseres i avhendingsloven at kjøper er forpliktet til å lese tilstandsrapporten og øvrig salgsopplysningene før avtale slutes.

Vi opplever at endel forbrukere ikke leser salgsopplysningene godt nok før avtaleinngåelse og tror at en slik presisering kan føre til at flere forbrukere forstår hvor viktig det er å sette seg grundig inn i disse dokumentene. Bestemmelsen bør også inneholde stikkord for hvilken kunnskap det er forventet at kjøperen skal sette seg inn i, slik at slik at loven gir kjøpere en god veiledning i bolighandelen.

Digitale løsninger gir om ønskelig mulighet for å legge inn sperrer hvor kjøpere må krysse av for at de har lest salgsdokumentasjonen, før bud kan inngis.

Ved vurderingen av om det foreligger en uforutsett feil ved boligen, vil kravet uansett bli vurdert etter hvilke opplysninger som er gitt før salget og en presisering vil således ikke medføre en utvidelse av kjøpers ansvar i dag.

## **4. BOLIGKJØPERS BEHOV FOR MER TID VED BOLIGHANDEL**

Vi viser til at Stortinget i anmodningsvedtak 20. juni 2017 (vedtak 1040) ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til

eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven. Vi foreslår at det gjøres en endring i forskrift om eiendomsmegling §6-3 tredje ledd slik at det fremkommer at i forbrukerforhold skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 *andre* virkedag etter første annonserte visning. Dette vil sikre boligkjøpere mer tid til å gjøre undersøkelser etter visning.

En slik forlengelse av formidlingsforbudet kan ikke gjøres uten at kjøpers undersøkelsesplikt er tydeliggjort slik vi peker på i punkt 3. Kjøpere som får mer tid må også få god instruksjon i loven om hva de skal bruke tiden til.

Behovet for ekstra tid er størst når boligen er ny i markedet. Formidlingsforbudet bør derfor bare gjelde første visningsrunde etter at boligen kom på markedet. I senere visningsrunder vil formidlingsforbudet i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 tredje ledd kunne virke hindrene for mulig salg i kjølige markeder.

## **5. SELGERS UTBEDRINGSRETT ETTER AVHENDINGLOVEN § 4-10**

Stortinget har i anmodningsvedtak 20. juni 2017 (vedtak 1042) bedt regjeringen om å vurdere å fjerne den utbedringsrett selger har etter bestemmelsene i avhendingsloven § 4-10. Forslaget om å fjerne utbedringsretten ble fremsatt som tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter i bolighandelen.

Vi er enig med departementet at utbedringsretten i gjeldende rett bør beholdes og kan presiseres slik som foreslått i høringsnotatet.

## **6. TAKSTMANNENS UTDANNINGSKRAV, AUTORISASJON, PROFESJONSANSVAR, ANSVARSFORSIKRING, SAMT INNHOLD I TILSTANDSRAPPORTER**

Vi vil i all hovedsak gi vår tilslutning til flertallets utkast til «*forskrift om autorisasjon av bygnings sakkyndige*» og utkast til «*forskrift om krav til innhold av godkjent tilstandsrapport*» som fremgår i NOU 2009:6.

Videre har vi noen kommentarer til forskriftsutkastet og utvalgets vurderinger, samt nye omforente synspunkter vedrørende profesjonsansvarets rekkevidde og takstmannens ansvar.

### **6.1 Autorisasjon**

Vi mener at det må opprettes en offentlig autorisasjonsordning for bygnings sakkyndige, med kompetansekrav, krav om etterutdanning og uavhengighet.

Vi er enige med utvalget i at ansvaret for en slik ordning bør ligge hos relevant departement og at den bør kunne delegeres. Imidlertid mener vi at gjennomføringen av ordningen og tilsyn med denne bør tillegges et offentlig organ og ikke overlates til private aktører.

Uavhengig hvordan en offentlig autorisasjonsordning organiseres kan den gjøres helt eller delvis selvfinansierende ved at de som autoriseres betaler gebyr for å bli autorisert og årlig vedlikehold av denne.

I utkastet til forskrift tas det utgangspunkt i at det er foretaket som autoriseres. Vi er nå samlet om at det mest hensiktsmessige er personautorisasjon. Det er hovedsakelig faglige hensyn som gjør det hensiktsmessig med personlig autorisasjon.

- Teknisk tilstandsanalyse av bolig er en individuell arbeidsoppgave som er lite egnet for kontroll av f.eks. fagansvarlig på kontor.
- Den bygningstekniske kompetansen som trengs og skal autoriseres er primært viktig ute på den aktuelle eiendom der observasjonene gjøres. Feil i resultatet av analysen som skyldes uriktig datainnhenting er ikke egnet for etterprøving på kontor.
- Selv om vi ser tendenser til strukturendringer, er fortsatt en høy andel av takstbransjen mindre foretak med én ansatt. Det er vanskelig å forutsi hva slags virksomheter som i fremtiden vil tilby slike tjenester.

Med bakgrunn i ovennevnte mener vi at personbasert autorisasjon bør legges til grunn for den offentlige autorisasjonsordningen. Selv om en personlig autorisasjonsordning er vår primære anbefaling kan det også tenkes kombinasjoner av foretaksbasert og personlig autorisasjonsordning som ivaretar ovennevnte hensyn.

## **6.2 Utdanningskrav**

Kravene til kompetanse var et av områdene hvor utvalgsmedlemmene i utredningen var samstemte og vi støtter utkastet til kompetansekrav slik de er beskrevet i utredningen.

I utkastet er det noe uklart hvorvidt det kreves 180 studiepoeng grunnutdanning med tillegg av 50 studiepoeng innenfor tilstandsrapportering, eller om de 50 studiepoengene kan være inkluderte i grunnutdanningen. Vi er enige om at 50 studiepoeng innen tilstandsrapportering må kunne være inkludert i de øvrige 180 studiepoengene.

Vi foreslår at det innføres regler om relevant praksis med tilstandsrapportering hos en autorisert bygningssakkyndig.

Når det gjelder etterutdanning mener vi det vil være mest hensiktsmessig å kreve årlig etterutdanning målt i timer. Å måle etterutdanning i studiepoeng vil være fordyrende og ressurskrevende.

Det foreslåtte kravet om 5 studiepoeng vil langt overskride det som normalt kan forventes som etterutdanning for en yrkesgruppe som de bygningssakkyndige representerer. Det vises til retningslinjer fra Universitets- og høyskolerådet (UHR) og den internasjonale ECTS-skalaen hvor 1 studiepoeng omregnes til en arbeidsbyrde på mellom 25 og 30 arbeidstimer.

Vi mener det vil være hensiktsmessig å videreføre de etablerte kravene i den norske takstbransjen hvor det kreves 20 timer årlig etterutdanning. Dette er i dag forankret i kravene som oppstilles av den europeiske takstorganisasjonen TEGoVA i den Europeiske Verdivurderingsstandard EVS. Et krav om 20 timer vil derfor være et ledd i å harmonisere kravene i Norge med europeiske krav til takstmenn. Til sammenligning kreves det i dag 15 timer etterutdanning over en toårsperiode for eiendomsmeglere.

### **6.3. Ansvarsforsikring**

Utvalget i NOU 2009: 6 var samstemte om at det bør stilles krav om ansvarsforsikring for å autoriseres. Dette fremgår imidlertid ikke i forskriftsutkastet om autorisasjonskrav.

Vi er enige med utvalget i spørsmålet om å kreve ansvarsforsikring, og mener forsikringsdekning er den beste måten å sikre både forbrukere og profesjonsutøvere. Vi er omforente om at det må foreligge et krav om adekvat forsikringsdekning, og at dette bør inntas som et autorisasjonskrav. Adekvat og dekkende ansvarsforsikring er viktig for bransjens troverdighet, og forbrukernes tillit til bransjen og produktene som utarbeides.

I lys av de øvrige foreslåtte endringene, hvor takstmennesenes ansvar kan øke, vil viktigheten av nødvendig forsikringsdekning ytterligere forsterkes.

## **6.4. Om innhold i tilstandsrapporter – utredningens kapittel 12**

### **6.4.1 Innholdet i tilstandsrapporter**

Det må utformes regler for en offentlig godkjent tilstandsrapport som da vil gi en rettsvirkning for forbrukere. Det må være klare krav til innholdet i en slik rapport. Vi er enige med Takstlovutvalget at dette bør reguleres i en egen forskrift.

Det er i etterkant av NOU 2009: 6 utarbeidet en ny norsk standard, NS 3600, hvor utredningens forskriftsutkast i stor grad er ivaretatt. Det vil være hensiktsmessig å se hen til arbeidet som er gjort med NS3600 ved utarbeidelse av kravene til godkjent tilstandsrapport, da det er gjort en grundig jobb med utviklingen av standarden. NS 3600 er nå under revisjon og vil komme i ny utgave, trolig i løpet av 2018.

Å henvise til NS3600 kan være en løsning, men kan også være uhensiktsmessig. Standardarbeid bygger på konsensus, noe som gjør endringsprosesser tidkrevende, samtidig som resultatet ofte blir et omfattende kompromiss som ingen av partene nødvendigvis er fullt ut tilfredse med. Dette har også en side mot rapportens rettsvirkninger som i liten grad bør være påvirket, direkte eller indirekte, av de ulike bransjeaktørens egeninteresser.

Vi mener derfor at det må fremgå av forskriften hva som skal undersøkes, og at departementet definerer undersøkelsesnivå og detaljer rundt tilstandsanalysen selv eller ved delegering.

Regelverket og kravene til innholdet må kunne tilpasses etter hvert som teknikk og marked utvikler seg. Tatt i betraktning behovet for en viss dynamikk og tilpasningsdyktighet fremstår det hensiktsmessig å lage klare retningslinjer for godkjenning og kvalitetssikring av tilstandsrapporter. Utkastet til forskrift er et godt utgangspunkt, forutsatt noe mer detaljerte føringer fra departementet.

### **6.4.2 Standardiserte oppsett og godkjenning av rapportskjema**

Vi er videre enige med Takstlovutvalgets vurderinger rundt bruken av enhetlige skjema og at det organ som er ansvarlig også skal kunne godkjenne rapportformater laget av andre, såfremt disse oppfyller forskriftens krav til innhold i tilstandsrapporter.

I forskriftsutkastets § 1-1 (2) fremgår det at en tilstandsrapport laget av en autorisert bygnings sakkyndig skal ha rettsvirkning selv om den har avvik fra forskriften, såfremt avvikene ikke er vesentlige og åpenbare. Dette er vi ikke enig i. Dette er en tilnærming som kan få uheldige virkninger for forbrukere (kjøpere og selgere), der hvor det viser seg at rapporten ikke tilfredsstillers forskriftens krav.

#### **6.4.3 Alder på tilstandsrapport og oppdatering**

Vi mener mindretallets tilnærming med seks måneders frist er hensiktsmessig. Dette grunnet rapportens betydelige rettsvirkninger, kjøpers behov for korrekte opplysninger og ansvaret som faller på den bygnings sakkyndige.

Nye regler vil trolig også føre til nye forsikringsordninger hvor oppdaterte rapporter og riktig informasjon er avgjørende for dekningen. Mye kan skje med et bygg på 12 måneder, og et regelverk som åpner for usikkerhet vil kunne føre til unødvendige klager og konflikter. Rapporter eldre enn seks måneder bør derfor ikke tillegges rettsvirkning og heller ikke benyttes ved boligomsetning. I de tilfeller hvor salget tar lenger tid enn 6 måneder forutsettes det at rapporten kan oppdateres uten store kostnader.

#### **6.4.4 Opplysninger om kostnader til utbedring der det gis TG2 og TG3**

Forskriftsutkastets § 1-7 har en bestemmelse om utbedringskostnader som er generelt formulert.

*Dersom tilstandsgraden for dei delane av eigedommen som er nemnde i kapitla 2 og 3 nedafor, blir sett til 2 eller 3, skal tilstandsrapporten innehalde opplysning om nivået på sannsynlege rettekostnader»*

Vi er enige i at rapporten må gi opplysninger om kostnadsnivået for utbedringer der det gis TG 2 og 3. Utbedringskostnader er i dag et hyppig tvistetema i forbindelse med avhendingsaker og vi er enige med utvalget i at informasjon om antatte utbedringskostnader kan være nyttig for kjøpere og virke konfliktdempende.

Presise kalkyler tilsvarende de som i dag legges til grunn ved forsikringsoppgjør og reklamasjonsskader kan være tidkrevende og fordyre rapportene. Det bør derfor velges en løsning som gir tilfredsstillende og nyttig veiledning, men som samtidig er forsvarlig og hensiktsmessig i et kost-nytte perspektiv.

Vi mener en god løsning vil være at det estimeres utbedringskostnader med referanse til en standardisert prisbok eller liknende, med tilhørende informasjon om eventuelle forutsetninger for estimatet. Dette vil gi kjøperne en god veiledning uten at det må kalkuleres så nøyaktig som en ellers ville forvente av en fagmann.

Vi foreslår at takstbransjen kan bidra med å samle erfaringstall og informasjon for å lage en standardisert prismodell for de typiske bygnings skadene og manglene.

#### **6.4.5 Øvrig**

Det er flere forhold ved kravene til innhold i tilstandsrapporten som krever presisering. Dette



gjelder blant annet dokumentasjonskrav, referansenivå, toleransekrav og skjønnsmessige vurderinger som erfaringsmessig gir grunnlag for tvil og unøyaktigheter i rapportene. Det er derfor viktig å avklare disse punktene gjennom god veiledning og klart definerte kontrollpunkter.

#### 6.4.6 Verdifastsettelse av boligen

Forbrukerne, både kjøperne og selgerne, har nytte av rettleidingen med tanke på realistisk verdi av boligen som skal omsettes. Denne rettleidingen kan forbrukerne få på ulike måter og gjennom ulike kanaler.

I dette høringsvaret tar vi ikke stilling til hvor omfattende endringer det er behov for i dagens praksis.

Vi peker imidlertid på punktet i dette høringsvaret som omhandler innholdet i tilstandsrapporten hvor vi fastslår at teknisk verdi og utbedringskostnader skal angis.

### 7. OVERGANGSORDNING

Ved innføring av nytt regelverk vil det være nødvendig med overgangsregler som innebærer at personer uten den formelle kompetansen de nye reglene krever, men som har relevant utdanning og tilstrekkelig arbeidserfaring eller er sertifiserte gjennom etablerte ordninger innen takseringsfaget, kan søke om å bli godkjent som offentlig godkjent bygningsaksyndig. I denne sammenheng kan det sees hen til de overgangsordninger som ble etablert ved innføring av kravene til autoriserte eiendomsmeglere i 2008.

Vennlig hilsen



Randi Flesland  
Direktør  
Forbrukerrådet



Morten Andreas Meyer  
Generalsekretær  
Huseiernes Landsforbund



Are Andenæs Huser  
Administrerende direktør  
Norges Takseringsforbund



Espen Fuglesang  
Administrerende direktør  
NITO Takst



Carl O. Geving  
Administrerende direktør  
Norges Eiendomsmeglerforbund

## **Høring – forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingsloven § 4-10. Del 2.**

Vi viser til foranstående høringssvar punkt 1, hvor vi varslet at Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, NITO Takst og Norges Takseringsforbund vil beskrive en omfattende insentivmodell for å øke bruken av tilstandsrapporter.

For de fleste forbrukere er terskelen for å gå til rettssak svært høy. Domstolene belastes likevel med mange saker etter avhendingsloven. Det samme gjør Finansklagenemndas avdeling for eierskifte. Dagens ordning motiverer til kjøp av kostbare forsikringer, ikke til å fremskaffe så mye informasjon som mulig om eiendommen som selges.

Dette er hovedpunktene i den helhetsmodellen som vi anmoder om at utredes nærmere i inneværende stortingsperiode:

### **INSENTIVER FOR Å ØKE BRUKEN AV TILSTANDSRAPPORTER**

I tillegg til insentivene som er nevnt i foranstående høringssvar punkt 1, anbefaler vi følgende endringer for å øke bruken av tilstandsrapporter og redusere konfliktnivået i bolighandelen.

#### **Brudd på identifikasjon**

Vi foreslår at det ikke lenger skal kunne rettes krav mot selger etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 for feil gjort av den bygningssakkyndige eller av eiendomsmegleren, der rapport er innhentet. Feil gjort av den bygningssakkyndige eller av eiendomsmegleren bør isteden rettes direkte mot den profesjonelle som er årsaken til feilen. En slik endring vil kunne ha en korrigerende og preventiv effekt. Dette kan sikres ved å forbedre nemndsbehandlingen i saker mot eiendomsmeglere og takstmenn.

#### **Selger har ikke ansvar for skjulte feil**

Dersom selger innhenter tilstandsrapport, foreslår vi at selger blir fri for alt ansvar i avhendingsloven, med unntak av tilfeller der han har opptrådt svikaktig eller grovt uaktsomt, for eksempel ved opplysninger gitt i egenerklæringsskjemaet. Konsekvensen av at selger blir ansvarsfri for ukjente feil hvis han innhenter rapport, er at kjøper overtar ansvaret for alle ukjente feil ved boligen. Dette ansvaret kan kjøper forsikre seg mot ved å tegne en forsikring på boligen, en tingsforsikring, som dekker ukjente feil på boligen.

Hvis selgers ansvar for ukjente feil faller bort, vil det ikke være behov for at selger tegner eierskifteforsikring. Det vil heller ikke være behov for at kjøper tegner en boligkjøperforsikring som gir krav på rettshjelp mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Isteden kan det tegnes en tingsforsikring som dekker ukjente feil ved boligen. En slik endring vil medføre at problemene knyttet til dagens forsikringsprodukter opphører og at både forbrukerselger og forbrukerkjøper kan sikres en tryggere bolighandel der det er *boligen* som er forsikret – ikke selgers mangelsansvar overfor kjøper.

Ved en slik endring vil problematikken rundt vesentlighet i avhendingsloven § 3-9 også falle bort, siden det vil avhenge av forsikringsvilkårene hvilke tilfeller som vil være omfattet av forsikringen.

Vi er opptatt av å få konfliktnivået i bolighandelen ned. Et tydeliggjort ansvar for alle aktørene er et viktig virkemiddel for å redusere og unngå konflikter. Denne modellen oppnår dette, også for kjøper. Selv om kjøper kan tegne en tingsforsikring som vil dekke ukjente feil på boligen, vil premien relativt sett kunne bli høyere enn dagens boligkjøperforsikring. For å avhjelpe dette kan det innføres en regel om at selger må betale deler av forsikringspremien for at han skal bli ansvarsfri. Dette vil i realiteten bety at selger og kjøper går sammen om å betale en forsikring som dekker uforutsette forhold den bygningssakkyndige ikke hadde mulighet til å oppdage ved befaringen av boligen. Det kan også vurderes å innføre minimumsvilkår for forsikringen slik at kjøper er sikret en minimumsdekning. Dersom det fastsettes minimumsvilkår for hvilke feil ved boligen som må være omfattet av forsikringen, kan kjøper selv velge å betale mer i forsikringspremie for å øke forsikringens dekningsomfang.

Vi viser i denne forbindelse til at Stortinget i anmodningsvedtak 20. juni 2017 (vedtak 1035) har bedt regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringsselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår. Vi mener at det vil være nødvendig å se denne utredningen i sammenheng med endrede regler for å øke bruken av tilstandsrapporter. Hvilke regler som skal innføres for å oppnå den ønskende balansen mellom kjøper og selger i disse tilfellene, må vurderes nærmere gjennom denne utredningen. Forsikringsordningen må også tilpasses boligen, for eksempel om det er eierseksjon, borettslag eller enebolig.

Vi har laget en modell for å forsøke å illustrere hvordan endringene vil bli, både der selger velger rapport og der det ikke innhentes rapport. Modellen er basert på dagens avhendingslov, men det er naturlig at lovgrunnlaget kan bli annerledes etter at modellen er utredet nærmere. Modellen følger som vedlegg til dette dokumentet.

### **Områingstid**

Dersom det er behov for ytterligere insentiver, kan det vurderes å gi kjøper en begrenset områingstid på fem virkedager dersom selger ikke har innhentet rapport. En slik regel vil innebære at selger er bundet ved budaksept, men at budet fra kjøper ikke vil være bindende før utløpet av de fem virkedagene. Uten tilstandsrapport vil kjøper være usikker på boligens tekniske tilstand og vil kunne ha behov for å områ seg før budet er bindende. Vi foreslår derfor at dersom kjøperen i dette tidsrommet finner at boligen er i dårligere stand enn han hadde grunn til å tro basert på salgsinformasjonen, kan budet trekkes tilbake og kjøper og selger er fri fra sine forpliktelser.

Vi mener dette kunne være et utfyllende insentiv for selger til å innhente rapport fordi selger ikke vil ønske usikkerhet knyttet til om det blir inngått en bindende avtale. Dersom kjøper trekker seg vil det også medføre økte kostnader ved at boligen må selges på nytt. Vi legger til grunn at dette vil gi selger et såpass klart og merkbart insentiv for innhenting av tilstandsrapport at dette vil bli gjort i det langt fleste tilfeller, slik at områdestid i praksis ikke vil medføre problemer eller økte kostnader i omsetningssituasjonen.

### **Andre insentiver foreslått av lovutvalget**

Vi kan ikke støtte forslaget om at selger blir stilt som om han hadde den kunnskap som rapporten ville ha gitt, hvis rapport ikke er innhentet. Det vil være vanskelig å konstatere om en mangel som er avdekket i ettertid ville fremgått av en forsvarlig utført tilstandsrapport, både grunnet tiden som har gått fra salg til rapport innhentes i etterkant og hvilket undersøkelsesnivå som ligger til grunn for rapporten. Vi fraråder derfor dette som insentiv for selger til å innhente rapport.

Vi støtter heller ikke forslaget om utvidet reklamasjonsfrist når rapport ikke er innhentet. Vi mener tidsnære insentiver vil fungere mer effektivt. Utvidet reklamasjonsfrist vil også avstedkomme ytterligere bevisproblemer når det gjelder om mangelen var tilstede ved kjøpet og virke uheldig på konfliktnivået. Etter vårt syn er det derfor bedre å innføre insentiver som påvirker selgers rettsstilling innenfor den absolutte fristen på fem år.

Vennlig hilsen



Randi Flesland  
Direktør  
Forbrukerrådet



Morten Andreas Meyer  
Generalsekretær  
Huseiernes Landsforbund



Are Andenæs Huser  
Administrerende direktør  
Norges Takseringsforbund



Espen Fuglesang  
Administrerende direktør  
NITO Takst

|  | Selgers utgifter  | Selgers ansvar for ukjente feil   | Lovgrunnlag for salg   | Ansvar for opplysninger   | Kjøpers ansvar   | Kjøpers utgifter  |
|--|---|---|--|---|--|---|
| <b>Selger velger rapport</b>               | Selger betaler for <u>god</u> tilstandsrapport og forsikringspremie.                      | Selger er ikke ansvarlig for ukjente feil på boligen.   | Avhl. § 3-7 og § 3-8.  | Takstmann ansvarlig for byggtekniske opplysninger, eiendomsmegler ansvarlig for opplysninger etter eml. 6-7. Selger ansvarlig kun for opplysninger han selv gir. (Opphever identifikasjonen.) | Kjøper må ta ansvar for eventuelle feil som avdekkes etter kjøp ut over det som er beskrevet i takst. Men skaderisiko er sterkt redusert pga gode rapporter. | Risiko ved boligovertagelse må forsikres – tingforsikring for mulig boligskade. (Premie kan evt. deles med selger.) |
| <b>Selger velger ikke rapport</b>          | Selger kan tegne forsikring for ansvaret man har ved salg.                                | Selger ansvarlig for at boligen er i den stand som er opplyst. Uavhengig av hvem som har gitt opplysningene | Avhl. § 3-1 mv.: (Avhl. § 3-9 kan ikke brukes) – selger kan ikke fraskrive seg ansvar. | Selger ansvarlig for alle opplysninger uavhengig av hvem som har gitt opplysningen.   | Kjøper ansvarlig for feil som er beskrevet. Men det vil være en risiko knyttet til kvaliteten på beskrivelsen og dokumentasjonen av boligen.                 | Kjøper kan tegne forsikring for bolig og evt. for rettshjelp.   |
| <b>Dagens system (praktisk hovedregel)</b> | Selger betaler for eierskifteforsikring og for tilstandsrapport. (Noen steder verditakst) | Selger har ansvar for vesentlige ukjente feil på boligen  | Avhl. § 3-9: Selger ansvarlig for vesentlige skjulte mangler (objektivt ansvar)        | Selger er ansvarlig for alle opplysninger – uavhengig av hvem som har gitt opplysninger. (Selger og/eller forsikringsselskap kan gå til regress mot takstmann/ eiendomsmegler).               | Kjøper ansvarlig for å undersøke boligen og opplysningene. (Vag plikt)   | Kjøper tegner boligkjøperforsikring for å dekke mulig rettshjelp mot selgers eierskifteforsikrings-selskap.         |