



Justis og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

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

Eiendom Norge organiserer norske eiendomsmeglingsforetak med bevilling fra Finanstilsynet. Foreningen hadde ved årsskiftet 81 eiendomsmeglingsforetak og 751 kontorer/filialer som medlemmer. Disse foretakene har omlag 4500 ansatte. Medlemmene står for cirka 96 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2016 omlag 130 000 transaksjoner.

### **Endringer av avhendingslova § 4-10**

I forhold til forslag om endringer av avhendingslova § 4-10, så støtter Eiendom Norge departementets endringsforslag.

### **Takstlovutvalget NOU 2009:6**

Eiendom Norge mener:

- Det bør utarbeides en autorisasjon for å kunne praktisere som takstmann. For å motta en slik autorisasjon bør det være et kompetansekrav og et årlig etterutdanningskrav.
- Det bør stilles et konsesjonskrav til det enkelte takstfirma der det også stilles krav til foretakets ledelse om faglig forsvarlig kontroll, etterutdanning av foretakets ansatte og internkontrollsystemer.
- Takstbransjen bør få et skjerpet ansvar for innholdet i tilstandsrapporter som utarbeides.
- Det bør settes konkrete krav til minimumsinhold i tilstandsrapporter. Det som må undersøkes er de mest utsatte delene av boligene der det er mest skader. Undersøkelsene bør ikke være av destruktiv art.
- Bruken av tilstandsrapporter har siden sist høring etablert seg som den klare hovedregelen i den norske bolighandelen. Det er derfor ikke behov for ytterligere reguleringer for å øke bruken.

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



- Hovedprinsippet i norsk rett er avtalefrihet, og det bør derfor ikke innføres noen form for rekkefølgekrav hvor tilstandsrapport må foreligge før oppdragsinngåelse med megler kan skje.

Eiendom Norge begrunner nærmere sine synspunkter nedenfor.

I forhold til den gjenopptatte høringen på Takstlovutvalget NOU 2009:6 ønsker vi å understreke vår avslutningskommentar fra forrige høring:

*«Avslutningsvis finner vi grunn til å bemerke at enkelte av forslagene bærer preg av å være rene kompromissforslag. Når så disse kompromissforslagene ikke har ført til et omforent forslag, og de heller ikke trekkes som forslag, blir resultatet at det fremmes en rekke forslag med ulike flertalls- og mindretallskonstellasjoner. Dette har som konsekvens at det fra høringsinstansenes ståsted blir vanskeligere å ta stilling til forslaget(ene), ikke minst fordi det endelige resultatet kan bli at det vedtas en løsning som er en kombinasjon av ulike forslag som høringsinstansene ikke har sett det som naturlig å kommentere.»*

### **Utredning av den danske boligmodellen**

Eiendom Norge har tatt initiativ til en arbeidsgruppe satt sammen av boligorganisasjoner, myndighetsorganer og forsikringsbransjen i bolighandelen som skal utvikle en rapport som presenterer dypere innsikt i den danske modellen utreder den danske boligmodellen. Gruppen skal sammenligne den norske og danske modellen og drøfte eventuelle fordeler og ulemper med spesielt fokus på konfliktnivået, samhandlingen mellom profesjonelle aktører, forbrukerens rettslige posisjon og kostnader for forbrukeren. Arbeidet er nå i sin avsluttende fase.

I motsetningen til avhendingsloven i Norge hadde de ikke i Danmark egen regulering av bolighandelen på 90 tallet, de danske aktørene beskriver bolighandelen den gang som svært utrygg med mange konflikter. Det ble derfor gjort et arbeid med å rette opp og forbedre bolighandelen, noe som blir beskrevet som vellykket da konfliktnivået i Danmark har gått ned. Konfliktnivået ser ut til å være på om lag tilsvarende nivå som i Norge.

I Danmark har man utviklet et tosporet system ved salg av fast eiendom. I *utgangspunktet* reguleres selgers mangelansvar av ulovfestet rett, som har mange likhetstrekk med den norske avhendingsloven. Selger har et 10-årig ansvar for skjulte feil og mangler, og plikter å underrette kjøperen om omstendigheter ved eiendommen som han kjenner til eller burde kjenne til, og som han må anta er av interesse for kjøperen. Kjøperen kan på sin side ikke påberope omstendigheter som han har eller burde ha oppdaget ved gjennomgang av eiendommen.

Selger har imidlertid mulighet til fri seg fra deler av mangelansvaret ved bruk av Huseftersynsordningen. Ved bruk av huseftersynsordningen kan selger få avskåret sitt ansvar for eiendommens fysiske tilstand. Kjøperen kan heller ikke overfor selgeren påberope seg at feil som burde ha vært nevnt i tilstands- eller el-installasjonsrapporten.

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



Loven foreskriver således ikke-identifikasjon mellom selger og den byggesakskyndige (takstmenn og el-installerer). For at selger skal oppnå ansvarsbegrensningen som loven foreskriver, må selger innhente tilstandsrapport og el-installasjonsrapport, samt gi opplysning om eierskifteforsikring i form av tilbud, og tilby å betale halve premien av den tilbudte eierskifteforsikringen.

Eiendom Norge mener at takstbransjen bør få et skjerpet ansvar lik det som er innført i Danmark. Dette vil bidra positivt til en aktsomhet i utførelsen av rapportene, samt at hvis en kombinerer dette med at konsesjon knyttes opp til foretaket så vil foretakets ledelse sikre kvalitet i arbeidet gjennom gode rutiner.

### **Autorisasjons- og kompetansekrav**

Overordnet er Eiendom Norge sterk tilhenger av innføring av autorisasjons- og kompetansekrav overfor takstmennene. Det er i dag et stort sprik på både utførelse og rapporttyper som medfører at forbruker ikke alltid kan ha tiltro til rapporten som fremlegges.

Eiendom Norge var med på etableringen av sertifiseringsordningen for takstmenn gjennom Veritas. Bakgrunnen for etableringen var takstbransjens egen erkjennelse av ujevne takst-resultater, manglende kompetansekrav og konflikter mellom boligkjøpere og -selgere. For å avverge fremtidige konflikter og skape økt trygghet både for kjøper og selger, må de tekniske rapportene gi en så enhetlig og korrekt rapportering som mulig.

I ettertid viser det seg at den frivillige sertifiseringsordningen ikke ble så vellykket som ønsket. Både utvalget av takstmenn som benyttet seg av sertifiseringsordningen og kravene til å kunne sertifisere seg traff ikke i henhold til måloppnåelsen. Det kunne ikke dokumenteres at en nådde målet om færre konflikter og/eller bedre rapporter.

Sammenliknet med eiendomsmeglingsbransjen, som fikk et vesentlig kompetanse- og kvalitetsløft med skjerpede kvalifikasjonskrav, er det ønskelig fra Eiendom Norges side at det samme blir gjort overfor takstbransjen.

Eiendom Norge mener at en god autorisasjonsordning med gode krav til kompetanse vil gjøre en betydelig bedring på dagens ujevne og til dels usikre situasjon.

Eiendom Norge mener vi har mye å hente fra den danske boligmodellen i forhold til hvordan de har regulert takstbransjen.

Takstmannen i Danmark benevnes som bygningssakskyndig. Bygningssakkyndig må være autorisert av Sikkerhetsstyrelsen. For å bli beskikket som bygningssakskyndig er det et krav at den bygningssakskyndige har en byggeteknisk grunnutdannelse som arkitekt, ingeniør,

## **EIENDOM NORGE**



Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



bygningssakkyndige eller lignende. Videre må den bygningssakkyndige ha dokumentert fem års praksis innen bygningssaker eller tilsyn med byggevirksomhet i løpet av de siste ti år. Denne regnes etter endt kompetansegivende utdanning.

Eiendom Norge mener det bør vurderes kompetansenivå og profesjonskrav lik det de har i Danmark.

Eiendom Norge mener det bør stilles konsesjonskrav fra myndighets hold slik en har i Danmark. Men vi mener det er viktige grunner til at det i tillegg til autorisasjon for den enkelte takstmann også stilles krav om autorisasjon for det enkelte takstfirma. En slik modell har vært vellykket for eiendomsmeglingsbransjen, og har bidratt positivt til mer profesjonell drift, der foretakets ledelse har ansvar for å innarbeide faglig forsvarlig kontroll, etterutdanning og internkontrollsystemer i selskapet.

### ***Tilstandsrapportens innhold***

I dagens bolighandel er det en rekke ulike typer tilstandsrapporter i bruk. Ulike rapporter er utviklet av både takstorganisasjoner og takstforetak. Det er en utfordring for forbruker at rapportene har ulik form og innhold.

I Danmark har man gjennom lovgivning gått langt i å regulere både rapporttype, innhold og ansvarsforhold.

Den bygningssakkyndige i Danmark skal undersøke eiendommen og lage en tilstandsrapport, som utarbeides etter et formalisert skjema utarbeidet av danske myndigheter. Formålet med den byggetekniske undersøkelsen er å avklare i hvilken grad bygningens stand er dårligere enn tilstanden til tilsvarende intakte bygninger av samme alder. Tilstandsrapporten inneholder også en generell typebeskrivelse som er relevant for bygningen som tilstandsrapporten omhandler.

Den bygningssakkyndige har en lovpliktig ansvarsforsikring som dekker eventuelle tap i de tilfeller der den bygningssakkyndige har begått profesjonelle feil. Loven oppstiller krav til at kjøper må påberope feil innen fem år fra overtakelse av boligen, men senest seks år fra dateringen av rapporten.

Selve rapporten som bygningssakkyndige benytter i Danmark er en god del enklere enn de tilstandsrapporter som benyttes i Norge. Det er en overflatekontroll med stikkprøver og ingen destruktive inngrep.

Eiendom Norge ser flere fordeler for forbruker at det benyttes formalisert skjema ved utarbeidelse av tilstandsrapporter, men mener likevel at det på sikt er en fordel at dette ikke utvikles. Vi mener krav til minimumsinhold er en bedre løsning da dette kan fremme innovasjon og konkurranse på en vesentlig bedre måte. Minimumsinholdet bør da ta utgangspunkt i de deler av boligene der det kan dokumenteres at det oppstår flest og mest kostnadskrevede skader.

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



### ***Bruk av tilstandsrapporter***

I forrige høringsrunde ble det både i lovutvalget og i den etterfølgende debatten lagt frem mange syn om det skulle være obligatorisk å benytte tilstandsrapport ved salg av bolig. Den gang ble ikke tilstandsrapporter benyttet i særlig grad i byer som Oslo og Bergen.

I internasjonal sammenheng ligger Norge veldig høyt på bruk av tilstandsrapporter ved salg av bolig. Dette har ikke kommet godt nok frem i de politiske diskusjonene som har vært de siste årene.

I Danmark er bruken av tilstandsrapporter på en betydelig lavere nivå enn i Norge. I Danmark benyttes tilstandsrapporter i praksis kun når boliger er tilbudt og selges etter Huseftersynsordningen. Huseftersynsordningen ble benyttet i 32 % av alle boligsalg.

Som i Danmark benyttes tilstandsrapport i Sverige kun ved eneboligsalg. Dette resulterer i at andelen tilstandsrapporter på salg i det totale markedet også der er lav.

I Norge har eiendomsmeglingsforetakene både på egen hånd og etter initiativ fra Eiendom Norge jobbet aktivt for å øke bruken av tilstandsrapporter i Norge. På eneboliger benyttes tilstandsrapporter på godt over 80 prosent av alle salg. I tillegg har vi lyktes med å innarbeide tilstandsrapporter også ved salg av leiligheter, der bruken i løpet av 2 år er økt fra rundt 20 prosent på eierleiligheter til cirka 80 prosent. Bruken øker for hvert kvartal, og tilstandsrapporter er i ferd med å etablere seg som den klare hovedregelen ved alle typer boligsalg over det meste av landet.

Eiendom Norge mener markedet fungerer godt i forhold til frivillig innføring av tilstandsrapporter. Kjøpere etterspør i stadig større grad tilstandsrapporter og har blitt skeptiske til å kjøpe boliger dersom det ikke foreligger. Med bakgrunn i den økte bruken og at markedet fungerer så mener Eiendom Norge at det ikke er behov for å verken sette krav til bruk av rapporter ved salg (obligatorisk) eller insentiver i lovgivningen for økt bruk.

### ***Rekkefølgekrav***

I NOU 2009:6 blir rekkefølgekravet fremmet av mindretallet, en løsning der det pålegges eiendomsmegleren et ansvar for å påse at det foreligger tilstandsrapport før oppdragsavtale inngås. Eiendom Norge mener et slikt forslag faller på sin egen urimelighet.

Hovedprinsippet i norsk rett er forbrukerens avtalefrihet. En inngripen som dette vil være et vesentlig brudd med hovedprinsippet om avtalefrihet, og det bør være vektige grunner for å regulere dette.

Eiendom Norge mener derimot at det er vektige grunner til at eiendomsmegler skal ha en rolle også i å kvalitetssikre den delen av verdikjeden som omhandler takstbransjen. Eiendomsmegleren er en mellommann i norsk lovgivning, som har ansvaret for at hele bolighandelen skal gjennomføres på en best mulig måte for begge parter. Formålsparagrafen i lov om eiendomsmegling sier følgende:

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendomm norge.no  
eiendomm norge.no



*Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand.*

Dette betyr at megler skal påse at handelen er sikker for begge parter, og herav mener Eiendom Norge at eiendomsmeglere har en viktig rolle i å kvalitetssikre leveransene inn til selger og kjøper så langt han kan. Det er viktig at takstmann har så god kvalitet og leveranse som mulig for å sikre både selger og kjøper. Eiendomsmeglere gjør en viktig jobb for partene i så måte.

Med vennlig hilsen  
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer  
Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger  
Fagsjef

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommorge.no  
eiendommorge.no