

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Saksbehandler:
Thomas Iversen
Epost:
thomas.iversen@forbrukerradet.no

Vår dato:
29.01.2016

Vår referanse:
16/148 - 2

Deres dato:
05.01.2016

Deres referanse:

Høringssvar til forslaget om å redusere kravet til oppbevaringstid i eiendomsmeglingsforskriften fra ti til fem år

1.0 Innledning

Forbrukerrådet er en uavhengig interesseorganisasjon som bistår forbrukere og påvirker næringsliv og myndigheter i forbrukervennlig retning. Forbrukerrådet mottar årlig rundt 100.000 henvendelser fra forbrukere og har gjennom flere tiår hatt et sterkt engasjement for en tryggere bolighandel til beste for både kjøper og selger. Forbrukerrådet representerer forbrukerne i flere klagenemder innen bolighandel, både «Takstklagenemnda», «Eiendomsmeglernemnda», Boligtvistnemnda og Finansklagenemnda avd. eierskifte, og deltar og har deltatt i en rekke lovutredningsutvalg. Forbrukerrådet har også i flere år deltatt i SETA, sertifiseringskomitéen for takstmenn for tilstandsvurdering etter NS 3600. Forbrukerrådet har også i en årrekke deltatt i arbeidet i Standard Norge på boligrelevante områder, blant annet knyttet til utvikling av standard for tilstandsanalyse.

Gjennom omfattende egne undersøkelser har Forbrukerrådet kartlagt og videreformidlet forbrukernes egne erfaringer og deres tilfredshet. Forbrukerrådet gjør også andre typer undersøkelser og analyser av markeders virkemåte, samt foretar stikkprøver om hvordan bolighandelen i praksis gjennomføres. Det kan nevnes at Forbrukerrådet to år har gjort omfattende undersøkelser knyttet til bolighandelen i Skandinavia, med vekt på Danmark. Blant Forbrukerrådets 130 ansatte finnes flere som selv har drevet eiendomsmegling, og også advokater som har ført saker etter avhandlingsloven. Forbrukerrådet gjennomfører nå en undersøkelse knyttet til forsikringsordningene i bolighandelen. Forbrukerrådet har altså meget høy kompetanse på de delene av bolighandelen der vi retter vårt fokus.

Kjøp og salg av bolig er sett med forbrukerens øyne livets viktigste handel. Dersom det går skikkelig galt, er forbrukeren og neste generasjon økonomisk helt ødelagt. Rettsaker etter avhendingsloven er blant de store områdene som går for våre domstoler – der det står om millionbeløp i rettsaker som går over flere år. Dessverre har vi i Norge tillatt markedesaktører å forme bolighandelen slik at katastrofetilfellene når det gjelder boligens tilstand ofte rammer enkeltfamilier, mens de profesjonelle aktører (eiendomsmeglerforetak, forsikringsaktører og takstmenn) ofte viser evne til å utnytte de mange mulighetene til å begrense sine tap og la forbrukere ta støyten.

2.0 Juridisk side

Innledningsvis påpeker vi at en reduksjon i kravet til oppbevaring i de valgte lover kun tilsynelatende fremstår som naturlig harmoniserende forenkling. Dersom forslaget vedtas vil det faktisk innebære at



myndighetene aktivt griper inn for å gjøre bolighandelen mer utrygg. Spørsmålene er likeartede, men har et forskjellig utgangspunkt og konsekvens.

Det er heldigvis sjelden vi ser et forslag om endringer i lover til forbrukernes ugunst der begrunnelsen om hva man faktisk skal oppnå av fordeler med endringen er så fullstendig fraværende som i denne saken. Man må kunne forvente at når bankeide eiendomsmeglerforetak gjennom Eiendom Norge med støtte fra Finans Norge presser på og argumenterer for slike endringer, så må de faktisk kunne begrunne fordelene som skal oppnås ut over det rent slagordmessige. Bransjens mange tusen høyt gasjerte ansatte må vel evne å komme opp med i det minste tilløp til faktiske begrunnelser når slik skal gjennomføres? Å sende så tynne endringsforslag på høring, medvirker til unødvendig byråkrati og drar fokus vekk fra de virkelige og alvorlige forbrukerutfordringer innen bolighandelen – som det dessverre finnes mange av.

Eiendomsmeglerbransjen har gjennom tretti år vært i en rivende utvikling. I rådsegn 12 fra Sivillovbokutvalget (NOU 1979:48) fremgår på side 24 «Meklarkontrollen har opplyst at det i 1977 skjedde 5.829 omsetnader gjennom statsautorisert eidedomsmeklar.... Om lag 7,5 prosent av alle omsetnadene og 17,7 prosent av omsetnadsverdi gjekk såleis gjennom statsautorisert eidedomsmeklar dette året.» Eiendomsmeglerbransjen har også vært meget dyktige til å arbeide digitalt. Etter Forbrukerrådets vurdering er trygg digital lagring av informasjonen ved kjøp og salg den fremtidsrettede løsning som myndighetene bør sikre.

2.1 Dokumentasjonen mellom selger og kjøper

I en tvist om fast eiendom er dokumentasjonen som foreligger ved salg essensiell. Den gir grunnlaget for å vurdere om det foreligger avvik fra det forventbare. Det er kjøperen som har bevisbyrden for at det foreligger avvik. Dersom en kjøper skal vinne fram med et krav må kjøper altså som hovedregel kunne dokumentere at selgeren har brutt avhendingsloven på en måte som påvirker avtalen.

I normalsituasjonen beholder kjøperen dokumentasjonen fra salget i sin eiertid. Det kan likevel tenkes tilfeller der denne dokumentasjonen går til grunne. Kjøperen (eller selgeren) kan da henvende seg til megleren for å få utlevert et nytt sett med salgsdokumentasjon – enten fysisk eller digitalt. Det er en fordel, og ikke minst er det en fordel for den boligselger som eventuelt utvider stor aktsomhet og ønsker å forvise seg om at man videreformidler riktig informasjon slik at man ikke kommer i ansvar.

Dersom meglerforetaket makulerer dokumentasjonen 5 år etter salget, vil denne fremskaffelsen kunne bli umulig eller svært krevende. Det som meglerforetaket potensielt sett kunne bidratt med, vil være borte.

Saken vil da aldri bli så godt opplyst som den kunne, noe som i seg selv kan være konflikt drivende.

2.2 Dokumentasjon fra foregående salg

I mange tilfeller er det behov for å undersøke dokumentasjon fra foregående salg i en pågående eiendomstvist. Dette gjelder særlig spørsmål om videreformidling av risikopplysninger som selger fikk kjennskap til da han kjøpte boligen.

Å halvere den pålagte oppbevaringsplikt vil medføre at dokumentasjonen ofte vil være tapt når kjøper ber megler om å fremlegge dette. Det som meglerforetaket potensielt sett kunne bidratt med, vil være borte.



Saken vil da aldri bli så godt opplyst som den kunne, noe som i seg selv kan være konflikt drivende. Dersom en kjøper taper i første rettsinstans vil mer settes inn på å fremskaffe tidligere salgsinformasjon foran anken.

Samlet sett mener vi at en reduksjon i oppbevaringstiden kan føre til at dokumentasjon som kan være av sentral betydning i eiendomstvister kan forsvinne. Dette vil være negativt for kjøper, samt være konflikt drivende for alle parter.

3.0 Politisk side

Forbrukerrådet har vurdert saken nøye. I lys av at eiendomsmeglerforetakene uansett vil måtte ha en oppbevaringsplikt dersom de skal fylle den rollen de er tillagt etter loven, er det faktisk svært liten gevinst å hente på å redusere tiden. Ingen tjeneste er mer redusert i pris de senere år enn digital lagringskapasitet. Prisfallet på slik lagring har vært enormt. Om oppbevaringsplikten er 5 – 10 eller 15 år før – i de fleste tilfeller – en forholdsvis enkel og ofte automatisk sletting iverksettes, betyr i helheten svært lite for eiendomsmeglerforetakenes økonomi.

De få «vinnerne» dersom høringsforslaget vedtas er den boligselgeren som måtte ha til hensikt å forsøke å oppnå en urimelig fordelaktig høy pris for sin egen bolig gjennom å unnlate å videreformidle de negative opplysninger som han selv mottok da han kjøpte. Dette er en interesse det ikke er verdt å beskytte. Den andre vinneren er eiendomsmegleren som med større troverdighet kan si han ikke ante om de negative forhold og dermed reduserer sitt ansvar og kan skru opp kraften i positiv ladet markedsføring og styling, og den tredje vinneren er eierskifteforsikringselskap som kan avvise flere krav da det blir umulig å dokumentere brudd på avhendingsloven. Vi kan vanskelig se hva myndighetene skulle ha å tjene på å fremme disse interessene på boligkjøpernes bekostning.

Det vil fortsatt være slik at salgsprospekter med negativ informasjon som ikke er videreformidlet kan gjenfinnes selv om de er slettet hos megleren, slik som for eksempel i det notoriske boligkjøpet omtalt i NRKs program Forbrukerinspektørene 26.8.15. Imidlertid vil nedkorting av oppbevaringsplikten gjøre dette mye mer tilfeldig og ikke minst mye mer arbeidskrevende, med økte omkostninger til advokat som sannsynlig følge.

Fraværet av slik dokumentasjon vil utsette domstolene for ytterligere mer skjønnsmessige avgjørelser i avhendings saker. Domstolen må da vurdere sannsynligheten for at den selgende part måtte kjenne til de negative forhold, mens man ved fremleggelse av salgsprospekt med takstmannens vurderinger ofte vil kunne fastslå dette som et faktum. Vår vurdering er at dette vanskeliggjør domstolenes arbeid. Dette er svært ofte kjernen i avhendings saker: visste selger eller visste ikke selger om de negative forhold. Å vite uten å fortelle det videre, er selvsagt brudd på avhendingsloven hvis forholdet er av en slik art eller alvorlighet at det vil kunne få betydning for avtalen.

At det salgsprospektet en selv mottok da en kjøpte oppbevares hos megler for ettertiden vil også selvsagt kunne ha en viss forebyggende effekt mot boligsvindel. At boliger omsettes til en pris som også reflekterer deres reelle tilstand må antas å gi riktige priser i boligmarkedet, slik at boligeiere som prioriterer verdikende vedlikehold og oppgraderinger får relativt mer igjen for denne investeringen enn i dag, og kan kanskje i noen grad stabilisere boligmarkedet ved at bobletendenser dempes.

Forbrukerrådet kan ikke se ett eneste godt argument for å redusere oppbevaringsplikten. Den informasjonen som er brukt i markedsføringsøyemed for salg av noe så betydningsfullt som folks boliger



burde tvert imot tas vare på og kunne lagres for ettertiden til glede for senere boligeiere og gjerne tilknyttet et boligens servicehefte. Forbrukerrådet vil vise til nyttige erfaringer fra Danmark, der tilstandsrapporter er bevart og brukt til teknisk forskning på bygningsdelers levetid.

Avslutningsvis frykter vi at Finanstilsynets tilsyn med meglerforetak kan bli vanskeliggjort.

Dersom myndighetene korter ned oppbevaringstiden vil det fra boligkjøperes og advokaters side med rette kunne hevdes at myndighetene vanskeliggjør arbeidet med å dokumentere uriktig informasjon i bolighandelen, og aktivt fjerner risiko for de som måtte ha mindre hederlige hensikter i bolighandelen. Videre vil det med rette kunne hevdes at myndighetene vanskeliggjør innhenting av fakta i forbindelse ved domstol- og nemndsbehandling, øker advokatkostnader og svekker boligkjøpernes rettsikkerhet.

Forbrukerrådet vil sterkt advare mot forslaget.

Forbrukerrådet vil i stedet foreslå å utvide oppbevaringsplikten gjennom digital lagring fordi det vil trygge bolighandelen, lette domstolenes arbeid og må antas å ha en dempende virkning på konfliktnivået i bolighandelen.

Vennlig hilsen
FORBRUKERRÅDET

Thomas Bartholdsen
Fagdirektør Bolig

Thomas Iversen
Rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.