



Finansdepartementet

Dato: 05.01.2016
Vår ref.: 15-1449
Deres ref.: 15/19-

Høring - lovforslag om endringer i eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 28.09.2015 om ovennevnte.

I høringsnotatet, utarbeidet av Finanstilsynet, foreslås en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven, som gir megleren plikt til å gi både selger og kjøper råd om innhenting av en fagkyndig teknisk vurdering (tilstandsrapport) for eiendommen. Videre foreslår Finanstilsynet at megleren skal opplyse i salgsoppgaven om selger har innhentet tilstandsrapport.

Innledningsvis vil Finans Norge peke på at det i dag ikke finnes noen autorisasjonsordning eller formelle kvalifikasjonskrav til personer som utarbeider slike tilstandsrapporter, noe som gjør at det kan stilles spørsmålstegn ved kvaliteten på rapportene. Ved da å lovfeste både rådgivnings- og informasjonsplikt, slik tilsynet nå foreslår, er det en fare for at myndighetene bidrar til å sette et kvalitetsstempel på tilstandsrapportene og skape en trygghetsfølelse som det ikke alltid er grunnlag for.

En trygg og mest mulig opplyst bolighandel er i alle parter interesse. En grundig og profesjonell teknisk gjennomgang er i mange tilfeller, men ikke alltid, en forutsetning for å gi selger og kjøper et riktig bilde av boligens beskaffenhet. § 6-3 første ledd i Lov om eiendomsmegling fastslår at megler ("oppdragstaker") skal ha omsorg for begge parter interesse, og i andre ledd at megler skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for bolighandelen. Vi mener meglers eventuelle rådgivningsplikt overfor boligselger om å innhente tilstandsrapport, er godt dekket i normen god meglerskikk. En presisering i lovverket er i så måte unødvendig.

I likhet med Finansdepartementet, er vi i tvil om rådgivningsplikten også bør gjelde overfor kjøper. Det er vanskelig å se for seg hvordan et slikt råd skal følges opp i praksis fordi det primært vil måtte gjelde potensielle kjøpere. For eksempel i en situasjon med ti potensielle kjøpere, og der selger har valgt ikke å følge meglers råd om innhente tilstandsrapport. Skal da meglers råd oppfattes slik at hver enkelt (potensielle) kjøper bør innhente tilstandsrapport?

Hva gjelder plikt hos megler om å opplyse i salgsoppgaven om selger har innhentet en tilstandsrapport, så fremstår det naturlig for megler å opplyse kjøper om dette i lys av ovennevnte henvisning til normen god meglerskikk. I så måte vil en informasjonsplikt ha begrenset effekt utover det som følger av denne normen.

Med vennlig hilsen
Finans Norge

Jan Erik Fåne
Kommunikasjonsdirektør

Rolf Mæhle
Fagsjef