

---

**Fra:** Sissel.Watz@kmd.dep.no  
**Sendt:** 5. januar 2016 15:48  
**Til:** Postmottak Finansdepartementet  
**Emne:** Høring - forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Deres ref	Vår ref	Dato
15/19	15/4309-5	05.01.16

## **Høring - forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig**

Vi viser til brev av 28. september om ovennevnte.

### **KMD støtter hovedintensjonen i forslaget**

KMD støtter forslaget om å pålegge megler å gi selger råd om å innhente tilstandsrapport. KMD mener at det vil være en fordel at det i de fleste salgstilfeller legges frem en tilstandsrapport utarbeidet av en kompetent og nøytral instans. Innholdet i rapporten vil kunne ha betydning for meglerens prisvurdering, takstmannens verdivurdering og ikke minst øke bevisstheten hos potensielle kjøpere om tilstanden på den boligen de vurderer å kjøpe. Slike rapporter vil trolig kunne dempe konfliktnivået i etterkant av et betydelig antall boligsalg.

### **Bør rådgivningsplikten også gjelde overfor kjøper?**

Finansdepartementet ber i sitt høringsbrev spesielt om synspunkter på "om megleren bør få en lovfestet plikt til å gi kjøper råd om å innhente tilstandsrapport, eller om meglers rådgivningsplikt bør begrenses til å gjelde overfor selger". Å gi råd til *kjøper* vil presumtivt bare være aktuelt dersom selger ikke har fulgt meglers råd om å fremskaffe tilstandsrapport.

Finansdepartementet legger til grunn at et viktig formål med tilstandsrapporter er å gi potensielle kjøpere korrekt og utfyllende informasjon om eiendommen. Videre legger Finansdepartementet til grunn at en eventuell tilstandsrapport "bør fremskaffes på et tidlig stadium i salgsprosessen, slik at den er tilgjengelig for alle potensielle kjøpere før de legger inn bud på eiendommen".

KMD mener, som nevnt, at det vil være en fordel at det i de fleste salgstilfeller legges frem en tilstandsrapport utarbeidet av en kompetent nøytral instans. Slike rapporter bør imidlertid

legges frem *før* boligen legges ut for salg, og det bør være selger som betaler for rapporten. Kjøper bør få rapporten som del av en pakke med informasjon om salgsobjektet som han, på lik linje med mulige andre kjøpere, kan vurdere før han eventuelt legger inn bud. Selgeren bør bære risikoen for skjulte feil og mangler som kunne vært avdekket ved en slik rapport. Regelen bør derfor utformes slik at flest mulig selgere innser at det er hensiktsmessig å foreta en tilstandsvurdering *før* salgsprosessen settes i gang, slik også flertallet i Takstlovutvalget foreslo i NOU 2009:6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig*.

Finanstilsynets høringsnotat beskriver ikke hvordan en rådgivningsplikt overfor *kjøper* skal fungere. Det er vanskelig å se hvordan en slik ordning kan fungere når salgsprosessene har stramme tidsforløp, men det er mulig Finanstilsynet har gjort noen vurderinger av dette som ikke fremkommer av høringsnotatet. En regel som oppfordrer *kjøper* til å innhente tilstandsvurderinger *under salgsprosessen* kan komplisere prosessen betraktelig. Det vil kunne føre til usikkerhet om kjøperen har oppfylt sin undersøkelsesplikt etter avhendingsloven dersom kjøperen ikke følger meglerens råd. For kjøpere som vurderer flere eiendommer vil det bli urimelig kostbart å følge et slikt råd for alle eiendommene. Dersom kjøper skal følge et råd fra megler om å fremskaffe slik rapport, vil det kunne forsinke salgsprosessen betydelig. Det ville komplisere salgsprosessen betraktelig hvis mange potensielle kjøper kom med hver sin takstmann for å lage grundige tilstandsrapporter. Dersom det er flere budgivere, ville det være fare for at selger kanskje heller ville akseptere et bud fra en kjøper som ikke forlanger rapport enn å vente på rapport.

Når formålet med rapporten er å gi mulige kjøpere korrekt informasjon på et *tidlig* stadium i salgsprosessen, synes det etter vårt skjønn lite logisk å gi regler som pålegger megler å gi kjøper råd om å innhente rapport når salgsprosessen allerede er i gang. KMD vil derfor ikke tilrå at megleren skal pålegges å gi potensielle kjøpere råd om å fremskaffe slik rapport.

### **Nøytrale bygningskyndige må utføre tilstandsvurderingene**

Høringsforslaget synes å mangle omtale av betydningen av at tilstandsrapporten blir utarbeidet av nøytrale (uavhengige) bygningskyndige. KMD mener det er viktig at den som skal utføre den tekniske gjennomgangen ikke har bindinger til meglerforetaket i form av ansettelsesforhold eller annen avtale. Det må ikke bli slik at megler sender ut sine utvalgte takstmenn på oppdragene sine, eller at meglerne får mulighet til å påvirke rapporten. Dette er noe Forbrukerrådet har arbeidet for i mange år. Vi viser også til at Danmark har innført forbud mot at meglere kan "håndplukke" takstmenn. For å sikre nøytraliteten, bør det være selger som bestiller og betaler for rapporten.

Til dette kan det muligens innvendes at det ikke bare er negativt at megleren håndplukker en bygningskyndig som skal lage rapporten. Dersom megler har erfaring med en bygningskyndig, som han mener er spesielt flink, kan det kanskje argumenteres med at megler burde ha mulighet til å anbefale vedkommende til sin neste oppdragsgiver? Vi mener uansett at hensynet til å sikre uavhengighet må veie tyngst.

### **Ordlyden i forslag til ny § 6-6a kan misforstås**

I forslaget står det at megleren skal gi råd "om innhenting av fagkyndig teknisk vurdering av eiendommen". Vi mener at det er mulig å misforstå ordlyden dithen at rådet bør gå ut på å innhente tilstandsrapport. Vi oppfatter ikke at det har vært meningen at lovteksten skal gi noen presumsjon for rådets innhold. Det sentrale er, slik vi oppfatter det, at megleren skal oppfordre selger til å *vurdere* å fremskaffe tilstandsrapport. Vi foreslår derfor at ordlyden justeres slik:

*"Oppdragstaker skal gi selger råd om å vurdere å gjøre en fagkyndig teknisk vurdering av eiendommen".*

Med hilsen

Hanne Finstad (e.f.)  
avdelingsdirektør

Sissel Watz  
seniorrådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*