



Justis- og
beredskapsdepartementet

Avgis elektronisk

Dato: 29.01.2018

Vår ref.: 17-1621

Deres ref.: 17/6220 EP KMW/HBER/bj

Høringsuttalelse - forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingslova § 4-10.

Det vises til høringsbrev 06.11.17 vedørende forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingsloven § 4-10. Finans Norge har fått utvidet høringsfrist til 29.01.

Som kjent representerer Finans Norge finansnæringen i Norge. Vi representerer om lag 240 finansbedrifter med totalt 50.000 ansatte, herunder nesten alle forsikringsselskaper. Til bruk i høringssvaret har vi mottatt statistikk fra vårt medlem, Protector Forsikring ASA, som tilbyr boligselgerforsikringer til forbruker.

Finans Norge ønsker lavere konfliktnivå i boligomsetningen. Det bør derfor benyttes tilstandsrapporter, disse skal være av god kvalitet, og utføres av kompetente takstmenn.

Bruk av tilstandsrapporter ved boligsalg i dag

Protector har i samarbeid med eiendomsmeglerbransjen aktivt gått inn for å øke bruken av tekniske tilstandsrapporter ved eiendomstransaksjoner. Resultatet av dette samarbeidet viser, ifølge Protector, en økning fra 55 % bruk ved salg av eneboliger i 2006 til over 80 % ved utgangen av 2016. Det er noe variasjon mellom fylker i bruk av tilstandsrapporter, og Protectors statistikker viser at fylkene med lavest bruk av tekniske tilstandsrapporter har en høyere skadesaksfrekvens.

Denne endringen er etter Finans Norges oppfatning positiv og endringen kan få betydning for hvilke forslag fra Takstlovutvalgets utredning som følges opp i proposisjonen.

Kommentarer til NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig

Overordnet

Finans Norge (da Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen) avga ikke høringsvar sist utredningen var på høring, men var representert i Takstlovutvalget.

Finans Norge finner i hovedsak å kunne støtte synspunktene til finansnæringens representant i Takstlovutvalget. Vi ønsker som sagt et ytterligere redusert konfliktnivå i boligomsetningen, og ser at mange av forslagene vil kunne bidra til dette. Åpen, god og grundig informasjon om eiendommen er viktig ved eiendomstransaksjoner. Det er rimelig at selger bistår med sin kunnskap. Samtidig vil selger, i likhet med kjøper, ofte være forbruker med varierende teknisk og faktisk kunnskap om boligen.

God dokumentasjon og teknisk faktagrunnlag fra takstmann vil dermed være sentralt for å sikre et boligmarked med lavt konflikt nivå. Det tekniske grunnlaget vil være viktig både i forbindelse med transaksjonen, i eventuelt senere erstatningsvurderinger og forsikringsoppgjør samt i forbindelse med tvister for nemnd og domstol.

Tekniske tilstandsrapporter gir kjøper en god indikasjon på hva vedkommende kan forvente av boligens kvalitet, og vil etter vårt syn i utgangspunktet gi merverdi for begge parter i en boligtransaksjon. Selv om bruken av tilstandsrapporter har økt, mener Finans Norge at bruk av tilstandsrapport etter hvert bør bli obligatorisk. Samtidig vil tilstandsrapporter øke kostnadene ved eiendomstransaksjoner, og det er viktig å finne et nivå på reguleringen som er samfunnsøkonomisk fordelaktig. Det må legges til grunn et forholdsmessighetsprinsipp med tanke på den eiendommen som skal selges og kostnadene forbundet ved å innhente tilstandsrapport.

Finans Norge vil fraråde at det innføres en tinglysningssperre dersom tilstandsrapport ikke er innhentet, da det vil kunne være en risiko for at det oppstår et «gråmarked» for kjøp og salg av fast eiendom hvor transaksjoner ikke tinglyses.

Autorisasjons- og kompetansekrav

Finans Norge vil understreke at en forutsetning for vår støtte til forslagene er at regelendringene ikke settes i kraft før det foreligger en fungerende autorisasjonsordning for takstmenn. En slik ordning bør både omfatte klare krav til det enkelte foretak, samt krav til autorisasjon av den enkelte takstmann med klare og tydelige krav til takstmennenes kvalifikasjoner, utdanning og etterutdanning. Brudd på god takstskikk må etter omstendighetene kunne føre til tilbakekall av autorisasjon, i likhet med hva som er vanlig etter andre autorisasjonsordninger.

Det bør også vurderes om det skal oppstilles et lovkrav om ansvarsforsikring for takstmenn.

Tilstandsrapporten

Utvalget anbefaler en innføring av enhetlige skjemaer. Finans Norge ser flere fordeler for forbruker at det benyttes formalisert skjema ved utarbeidelse av tilstandsrapporter. Samtidig kan strenge krav til minimumsinhold også være en løsning da det i større grad kan fremme innovasjon og konkurranse om hva som leveres fra de bygningsfagkyndiges side.

Kort om rekkefølgekrav

Mindretallet foreslår å innføre et krav om at tilstandsrapport innhentes før oppdragsavtalen er inngått med eiendomsmegler. Finans Norge mener at det er viktig at det ikke er noen binding mellom takstmann og eiendomsmegler. Vi er imidlertid usikre på om det foreslåtte tiltaket er hensiktsmessig.

Kjøp og salg av bolig mellom to private parter er en frivillig transaksjon på et område med avtalefrihet. Et krav om at teknisk tilstandsrapport må innhentes før oppdragsavtalen med megler blir inngått, er en innskrenkning av denne avtalefriheten. For å unngå en eventuell binding mellom aktørene bør andre tiltak vurderes. Det kan også være en løsning å opprette en takstmannportal hvor den enkelte selger fritt kan velge takstmann.

Kort kommentar om «den danske modellen»

Det fremgår av NOU 2009:6 at ingen av utvalgets medlemmer anser den danske modellen å være hensiktsmessig for boligtransaksjoner i Norge. Finans Norge vil understreke at vi i dag deler denne oppfatningen.

Vi er kjent med at et utvalg i regi av Eiendom Norge, bestående av ulike representanter fra privat sektor med offentlige representanter som observatører, nå vurderer fordeler og ulemper ved den danske modellen. Finans Norge ser frem til å motta rapporten, og vil på grunnlag av denne vurdere å komme med ytterligere tilbakemelding til departementet.

På et generelt grunnlag vil vi imidlertid påpeke at den danske modellen forutsetter en lovregulering av produkttilbud noe som kan være uheldig fra et konkurranserettslig perspektiv. Det bør normalt ikke lovreguleres hvilke produkter som skal tilbys i markedet. Tilbudet må være basert på at det enkelte forsikringsselskap vurderer markedet, herunder etterspørsel, behov og risiko og så eventuelt fatter beslutning om å utvikle og tilby et bestemt produkt.

Finans Norge finner forøvrig grunn til å gjøre departementet oppmerksom på at vi er kjent med at bruken av tilstandsrapporter er lavere i Danmark enn i Norge. Årsaken er at

tilstandsrapporter i Danmark kun benyttes ved salg av eneboliger – ikke av leiligheter - og ved salg som skjer etter Huseftersynsordningen (32 % av alle salg).

Forslag til mindre endringer i bestemmelsen om selgerens utbedringsrett i avhendingslova § 4-10

Finans Norge har ingen innvendinger mot endringsforslaget.

Med vennlig hilsen

Finans Norge



Hege Hodnesdal
direktør



Charlotte Tvedt
juridisk fagsjef