

Justis og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep,
0030 Oslo

Oslo, 15.01.18

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

HELP Forsikring AS er landets største og første tilbyder av Boligkjøperforsikring – rettshjelpsforsikring for Boligkjøpere. Vi anser at vi dermed har en betydelig innsikt i og føling med hva som bidrar til konflikter/ mangelsaker etter boligkjøp.

Avhl. § 4-10

Til tross for at eksisterende regel er utformet slik at det er klare rammer for selgers utbedringsrett; at den må utøves *innen rimelig tid, ikke medføre særlig ulempe*, og at kjøper ikke har *særlig grunn til å motsette seg retting*, innebærer regelen uten tvil en praktisk ulempe for mange kjøpere.

Mangler avdekkes ofte i forbindelse med andre tiltak som er iverksatt, og eksempelvis kan påbegynte arbeider forsinkes. Ulempene for kjøper kan faktisk sett være betydelige, selv om de ikke er av en slik grad og karakter at kriteriene i avhl. § 4-10 er oppfylt.

Hertil kommer det faktum at selgere sjelden ønsker å benytte utbedringsretten ved bruktboligsalg. Dette gjelder særlig der selger har tegnet boligselger-/ eierskifteforsikring som dekker deres mangelsrisiko/ selgeransvaret.

Vår erfaring er at man ofte lykkes med å få utbedringsretten avklart/ frafalt når selger har tegnet boligselgerforsikring, men det forutsetter en viss aktivitet og rettslig argumentasjon, og det går uansett noe tid.

Til tross for at det fra selgers side sjelden *tilbys* mangelsutbedring, ser vi at der kjøper har utbedret mangelen på tidspunktet for reklamasjon eller kort etter, så påberopes det regelmessig som *ansvarsfritaksgrunn*. Dette gjelder også selgeransvarsselskapene og andre som i praksis aldri tilbyr utbedring.

Da bestemmelsen i § 4-10 påberopes i defensivt øyemed, til tross for svært begrenset aktiv bruk fra selgere, må kjøpere i praksis forholde seg til regelen for å hindre rettstap.

Vår erfaring er at det er de næringsdrivende selgerne som i praksis tilbyr mangelsutbedring. Disse får ikke tegnet selgeransvarsforsikring da slik kun tilbys forbrukerselgere.

Grunnet mulighet for egen arbeidsinnsats, tilgang til gunstigere priser på arbeidskraft og materialer, vil det etter omstendighetene kunne være fordelaktig for både selger og kjøper at forholdet gjøres opp ved utbedring.

Forbrukerselgere vil derimot normalt ha samme kostnader ved egen utbedring som kjøper, i tillegg til at de har forsikringsmulighet som benyttes av de aller fleste.

At man fjerner utbedringsretten, er naturligvis ikke til hinder for at utbedring tilbys av selger og avtales mellom partene.

På bakgrunn av ovenstående støttes forslaget om å fjerne selgers utbedringsrett i avhl. § 4-10.

Takstlovutvalget NOU 2006:6

Utbredelse/ bruk av boligsalgsrapporter

Bruken av tilstandsrapporter / boligsalgsrapporter (heretter omtalt som "Boligsalgsrapporter") har vært markant økende de senere år, og det er vårt klare inntrykk at slike innhentes i det store flertallet av boligtransaksjoner.

Det er grunn til å tro at den økte utbredelsen har resultert i en forventning i markedet om at boligsalgsrapport bør foreligge.

Markedet, trolig godt hjulpet av klare føringer fra eiendomsmeglerbransjen og Finanstilsynet, har etter vår oppfatning selv sørget for at bruken av Boligsalgsrapporter nå er kommet på et høyt nivå, og et lovpålegg om bruk anses derfor heller ikke nødvendig.

For å stimulere til bruken av Boligsalgsrapporter opprettholdes/ økes i fremtiden, kan bruken av tilstandsforbehold/ "som den er"-vilkår, jf. avhl. § 3-9 2. setning, kobles til en forutsetning om at det er fremlagt boligsalgsrapport.

Ved "som den er"-forbehold hefter selger fullt ut for egen og medhjelperes opplysningssvikt, men risiko for skjulte skader/ feil overføres til en viss grad til kjøper.

Avhendingsloven har i § 3-9, jf. § 1-2 (2), begrenset partenes avtalefrihet og dermed selgers mulighet for ansvarsfraskrivelse.

En forutsetning om fremleggelse av boligsalgsrapport for å kunne avtale "som den er"-vilkår, vil trolig ikke oppleves veldig inngripende i det både bruken av "som den er"-vilkår og boligsalgsrapporter er dominerende per i dag. En slik kobling vil imidlertid forebygge redusert bruk av boligsalgsrapporter i fremtiden.

Erfaringer med boligsalgsrapport – har de hatt tiltenkt effekt?

Tidligere var det betydelige forskjeller mellom byer/ regioner i forhold til utbredelsen av Boligsalgsrapporter.

I vår kundeportefølje er det imidlertid liten forskjell i *skadefrekvens* (meldte saker) i de områdene hvor Boligsalgsrapporter lenge har vært utbredt og i de områder hvor bruken har vært marginal. Det tilsier at kjøperne i sum ikke har opplevd økt informasjonskvalitet der det har vært fremlagt Boligsalgsrapport, sammenlignet med der det kun har vært benyttet verditakst.

I prinsippet burde det selvsagt fremkommet betydelig mer adekvat informasjon i en Boligsalgsrapport enn i en verditakst, slik at sannsynligheten for at kjøper opplever skuffelse skulle vært klart mindre ved bruk av Boligsalgsrapport. Det synes imidlertid ikke å ha slått til.

HELP Forsikring er definitivt for tiltak som kan stimulere til økt informasjon av bedre kvalitet, og som dermed bedrer tryggheten i bolighandelen. Økt bruk av Boligsalgsrapport kan være et slikt tiltak, men av grunner som det redegjøres for i neste avsnitt, mener vi at økt bruk isolert sett ikke vil ha ønsket effekt.

Om kompetanse og kvalitet i boligtakstbransjen

Vår erfaring er ellers at det er store kvalitetsforskjeller på individnivå i boligtakstmarkedet, og at dette, mer enn rapportform, har betydning for informasjonskvaliteten.

Det gjelder i dag et ulovfestet profesjonsansvar for takstmenn, og brudd på pliktene kan få økonomiske følger i form av erstatningsansvar.

For å synliggjøre kravene anser vi det hensiktsmessig med en lovregulering av boligtakseringsbransjen, med kompetansekrav og lovregulering av boligsalgsrapportenes minimumsinnhold.

Om identifikasjon mellom selger og hans medhjelpere

Vi mener at dagens system med identifikasjon mellom takstmann og selger, at selger har risikoen for sine medhjelpere, bør opprettholdes.

Takstmannens vurderinger, og vurderingen av hans aktsomhet, er nært knyttet til informasjon han får, eller ikke får, fra oppdragsgiver. Oppdragsgiveren (selger) har normalt erfaringer fra egen bruks-/eiertid, kjennskap til bygget som byggherre, eller besitter informasjon fra eget erverv.

For en tredjemann, senere kjøper, vil det være en vanskelig oppgave å vurdere takstmannens opplysninger/ aktsomhet da denne er avhengig av selger.

Det vil innebære stor prosessrisiko for en kjøper dersom identifikasjonen brytes, ettersom har da må velge mellom selger og selgers medhjelpere. Ettersom informasjonen som kjøper vil basere sitt krav på ligger på selgers og hans medhjelpers side, er det etter vårt syn ikke rimelig at en usikkerhet om hva som har blitt utvekslet av informasjon i forholdet mellom selger og hans medhjelpere skal gå utover kjøper.

Det vil utvilsomt kunne ha oppdragende effekt om aktsomme takstmenn blir stilt til ansvar der deres unnlatelser, feilvurderinger, eller feilbeskrivelser har medført mangler.

Også boligselgerforsikring-/ eierskifteforsikringselskapene, som normalt dekker forbrukerselgeres mangelsansvar overfor kjøperen, kan fremme krav mot en uaktsom takstmann. Denne retten er fastslått i Rt-2008/1078 (Informasjonsansvar for takstmann) og HR-2016/2264-A (Informasjonsansvar for megler).

Selgeransvarselskapene anses for å ha langt bedre forutsetninger for å forfølge krav overfor uaktsomme takstmenn enn den enkelte forbrukerkjøper. I oppdragelsesøyemed, med fokus på at ansvar og risiko i størst mulig grad bør plasseres på profesjonelle parter, mener vi at identifikasjonen mellom selger og takstmann/ andre medhjelpere *ikke bør brytes*.

Med vennlig hilsen

HELP Forsikring AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Silje Andresen".

Silje Andresen

advokat, fagsjef for Boligkjøperforsikring