



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

# Eiendomsmeglers rådgivning om innhenting av fagkyndig teknisk vurdering

DATO:  
25.08.2015

SEKSJON FOR EIENDOMSMEGLING OG  
INKASSO



# 1 Bakgrunn

I NOU 2009:6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig*, ble det fremmet forslag til lovendringer i avhendingslova, som hadde til formål å øke bruken av tilstandsrapporter ved salg av bolig. Det var uenighet i utvalget blant annet i om bruk av tilstandsrapport bør være en frivillig eller obligatorisk ordning, hvordan kostnadene ved innhenting av tilstandsrapport skal fordeles mellom selger og kjøper, samt ansvarsforholdet mellom selger og takstmann. Lovforslagene i utredningen er foreløpig ikke fulgt opp.

I mai 2013 inngikk Eiendomsmeglingsforetakenes forening (nå Eiendom Norge), Norges Takseringsforbund og NITO Takst en avtale om innføring av obligatorisk tilstandsrapport ved salg gjennom eiendomsmeglingsforetak tilsluttet førstnevnte. Avtalen skulle gjelde fra 1. januar 2015. Eiendom Norge rettet høsten 2014 en henvendelse til Finanstilsynet, hvor det ble anmodet om at tilsynet vurderte om et obligatorisk krav til tilstandsrapport på alle salg er i strid med god meglerskikk. I brev av 27. oktober 2014 konkluderte Finanstilsynet med at et krav til obligatorisk tilstandsrapport er i strid med kravet til god meglerskikk. Det samme gjelder en generell anbefaling om bruk av tilstandsrapport. Avtalen om obligatorisk tilstandsrapport ble etter dette ikke videreført, men de tre ovennevnte organisasjonene og Norges Eiendomsmeglerforbund jobber likevel fortsatt for å øke bruken av tilstandsrapporter.

Finansdepartementet har i brev av 17. juni 2015 bedt Finanstilsynet utarbeide høringsnotat med forslag til endringer i lov eller forskrift om eiendomsmegling for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av boliger til forbrukere. I brevet vises det blant annet til «*Strategi for boligmarkedet*» hvor Regjeringen uttaler at et «*mulig tiltak for å øke bevisstheten rundt tilstandsrapporter, kan være å innføre regler i eiendomsmeglingsloven/forskriften om at megler skal gi et råd til selger om hvorvidt det bør innhentes tilstandsrapport og informere potensielle kjøpere om rådet er fulgt*». På denne bakgrunn har departementet bedt Finanstilsynet vurdere *hvordan slike regler om rådgivning kan inntas i eiendomsmeglingsloven og/eller -forskriften, slik at eiendomsmeglere får plikt til å ta opp med selger spørsmålet om tilstandsrapport bør innhentes*. Finanstilsynet er også bedt om å vurdere *hvordan interessenter til eiendommen skal få informasjon om hvorvidt tilstandsrapport er innhentet, herunder eventuelt opplysninger om årsaken til at tilstandsrapport ikke er innhentet*.

## 2 Gjeldende rett

Eiendomsmegleren skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk og med omsorg for begge parter interesser, jf. eiendomsmeglingsloven (emgl.) § 6-3 første ledd. Kravet til god meglerskikk må blant annet ses i sammenheng med eiendomsmeglingslovens formål om å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand, jfr. emgl. § 1-1.

En del av kravet til god meglerskikk består i å gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Megler plikter å gi råd og opplysninger ut fra de aktuelle forholdene i det enkelte oppdrag.

At megler skal utføre oppdraget med «omsorg for begge parter interesser» innebærer ikke at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning. Megler skal for eksempel prøve å oppnå en pris som er best mulig for oppdragsgiver, men skal samtidig arbeide for at kjøper inngår avtale på grunnlag av riktig informasjon om eiendommen. Selv om kjøper har krav på at megler skal frembringe og videreformidle korrekt og utfyllende informasjon om eiendommen, kan megler fremheve positive sider ved eiendommen slik at den fremstår som mest mulig attraktiv. Megler må ta hensyn til partenes profesjonalitetsnivå, og aktsomt ivareta de løsninger som følger av lovgivningen for å utjevne styrkeforholdet mellom partene. Dette innebærer blant annet at megler må påse at kjøpsavtalen er balansert og i samsvar med kontraktlovgivningens normalordninger. Dersom kontraktlovenes fravikelige bestemmelser fravikes, skal megleren gjøre partene uttrykkelig oppmerksom på dette før handel slutes.

En teknisk gjennomgang av en bygningskyndig vil kunne bidra til at det fremskaffes opplysninger om eiendommen som gjør at partene i eiendomshandelen blir bedre opplyst. I et bredere perspektiv må dette anses å føre til riktigere prisdannelse og redusert tvisteomfang. Meglers råd til selger om en byggeteknisk gjennomgang av eiendommen vil således støtte opp under lovens formål om å legge til rette for en sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann. I forarbeidene<sup>1</sup> til eiendomsmeglingsloven forutsettes det at megler bør foreta en vurdering av behovet for innhenting av tilstandsrapport og gi råd og anbefalinger til oppdragsgiver om dette.

Slik Finanstilsynet ser det, må megler i hvert enkelt oppdrag konkret vurdere behovet for en teknisk gjennomgang og rådgi sin oppdragsgiver deretter. Unnlatelse av å gjøre dette vil være et brudd på god meglerskikk, herunder meglers omsorgsplikt og rådgivningsplikt.

Dersom selger ikke følger meglers anbefaling om en teknisk vurdering av eiendommen, vil megler kunne frasi seg oppdraget. Fortsettelse av megleroppdraget vil likevel ikke i sin alminnelighet innebære brudd på meglers omsorgsplikt, men megler vil i enkelttilfeller kunne ha en plikt til å frasi seg oppdraget. Dette vil være aktuelt dersom megler har grunn til å tro at selgers unnlatelse av å følge råd er grunnet i ønske om tilbakehold av opplysninger om boligens tilstand.

## 3 Finanstilsynets vurderinger

### 3.1 Meglers rådgivning om fagkyndig teknisk vurdering av boligen

Departementet har bedt Finanstilsynet vurdere hvordan regler om rådgivning om bruk av tilstandsrapporter kan inntas i eiendomsmeglingsregelverket. Finanstilsynet finner innledningsvis grunn til å presisere at en «tilstandsrapport» ikke er et enhetlig definert begrep. Finanstilsynet forstår imidlertid departementet slik at det ønsker forslag til endringer i regelverket som kan bidra til økt oppmerksomhet rundt, og økt bruk av, fagkyndige til å foreta teknisk gjennomgang og vurdering av eiendom i forkant av boligsalg.

---

<sup>1</sup> NOU 2006:1 side 123-124

Boligeiere står i dag fritt til å velge om en fagkyndig skal foreta en teknisk gjennomgang av boligen i forkant av boligsalget. Avhendingslova har ingen bestemmelser som innebærer at selger har en plikt til dette. Det følger imidlertid av bestemmelsen om god meglerskikk at megler har plikt til å vurdere og rådgi selger om en slik teknisk gjennomgang bør foretas i forkant av et boligsalg. Meglers rådgivning vil ikke bare omfatte om det bør foretas en slik teknisk gjennomgang av boligen. Megler må også vurdere konkret hva slags type gjennomgang som bør foretas. I noen tilfeller vil det for eksempel kunne være hensiktsmessig med en kontroll av det elektriske anlegget i boligen, eller av våtrom, mens det i andre tilfeller bør foretas en teknisk gjennomgang av hele boligen.

I de fleste boligtransaksjoner vil det være en fordel for kjøper og selger at boligens tekniske tilstand blir best mulig opplyst. Nyten av en tilstandsrapport må avveies mot kostnadene ved å få den utarbeidet. Dette vil bero på en konkret, omfattende og bred vurdering. I vurderingen inngår blant annet momenter som boligens alder og standard, boligtype og eierform, selgers bygningstekniske kompetanse og kjennskap til boligen, betraktninger rundt det at innhenting av tilstandsrapport øker selgers risiko som følge av at selger hefter for de feil takstmannen gjør<sup>2</sup>, om selger har tegnet eierskifteforsikring, tilgangen på kompetente takstmenn i området, hva som er kutyme i området, og dersom man vet hvem kjøper er – kjøpers bygningstekniske kompetanse og kjennskap til boligen.

Kravet om sikker eiendomsmegling, jf. emgll. § 1-1, innebærer blant annet at alle sider av et eiendomsmeglingsoppdrag lar seg dokumentere. Dette gjelder også innholdet i meglers råd til selger angående innhenting av tilstandsrapport, og hvilke vurderinger som ligger til grunn for meglers råd. Dette er viktig blant annet for den offentlige kontrollen av eiendomsmeglingen.

Generalklausulen om god meglerskikk er en dynamisk norm, og innholdet i begrepet vil kunne variere over tid, blant annet med hensyn til hvilke endringer som skjer i «beslektet regelverk», herunder avhendingslova. Mer presise og konkrete bestemmelser som kan sies å gi uttrykk for deler av det som omfattes av god meglerskikk, vil imidlertid ikke ha den samme fleksibilitet og dynamikk. Selv om megler allerede etter den generelle bestemmelsen om god meglerskikk har en plikt til å rådgi selgere om en forutgående teknisk gjennomgang av boligen, vil en egen bestemmelse om dette klargjøre meglers rådgivningsplikt. Dette gjelder ikke minst overfor brukerne av eiendomsmeglingstjenester, og en slik bestemmelse vil kunne gi økt oppmerksomhet rundt spørsmålet om teknisk gjennomgang i forbindelse med boligsalg, både hos fremtidige boligselgere og fremtidige boligkjøpere. Finanstilsynet antar at en egen bestemmelse om meglers rådgivning overfor selger om en teknisk gjennomgang av boligen, vil kunne bidra til økt bruk av tilstandsrapport ved salg av boliger.

Meglere plikt til å gi råd om fagkyndig teknisk gjennomgang av eiendommen er imidlertid ikke begrenset til kun å gjelde overfor selger. Megler har også plikt til å vurdere – og til å gi råd i samsvar med vurderingen – om kjøper bør besørge en slik gjennomgang av eiendommen, noe som vil kunne være aktuelt i tilfeller selger ikke har gjort dette. En slik bestemmelse bør derfor etter Finanstilsynets vurdering omfatte meglers rådgivning overfor begge partene i eiendomshandelen. Meglers råd overfor kjøper må være basert på en selvstendig vurdering og vil ikke nødvendigvis være sammenfallende med rådgivningen overfor selger. Megler må også ta hensyn til individuelle forhold hos de ulike interessentene

---

<sup>2</sup> Jf. NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig, side 15 og 16

på en bolig, for eksempel slik at rådet til en interessent som megler vet er bygningskyndig, vil kunne være et annet enn rådet til en som ikke har slik kompetanse.

Gjeldende eiendomsmeglingslov har ingen hjemmel som åpner for forskriftsregulering av dette spørsmålet. Etter Finanstilsynets vurdering er det mest hensiktsmessig at meglers rådgivningsplikt om teknisk gjennomgang av boligen inntas direkte i loven. Det foreslås en ny § 6-6a om dette. Bestemmelsen er gitt en generell utforming. Som nevnt ovenfor, er ikke «tilstandsrapport» et enhetlig definert begrep, og meglers rådgivningsplikt overfor partene omfatter også hva slags type teknisk gjennomgang som bør foretas. Finanstilsynet har derfor valgt begrepet «fagkyndig teknisk vurdering» i utkast til ny lovbestemmelse. Formuleringen er ment å omfatte ulike typer tekniske vurderinger av boliger. Finanstilsynets mener bestemmelsen bør kunne fravikes ved utleie- og næringsmeglingsoppdrag. Bestemmelsen vil imidlertid gjelde ved salg av bolig- og fritidseiendom uavhengig av hvor eiendommen ligger og uavhengig av om selger eller kjøper er forbruker eller ikke. Finanstilsynet har på bakgrunn av dette utarbeidet forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften §§ 1-2 og 1-3.

## 3.2 Informasjon til interessenter

### 3.2.1 Innledning

Departementet har også bedt Finanstilsynet vurdere hvordan interessenter til eiendommen skal få informasjon om tilstandsrapport er innhentet, herunder eventuelt opplysninger om årsaken til at tilstandsrapport ikke er innhentet.

### 3.2.2 Informasjon om fagkyndig teknisk vurdering er innhentet

Megler skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen, jf. emgll. § 6-7 første ledd. I bestemmelsens annet til femte ledd er det oppstilt minstekrav til hvilke opplysninger megleren plikter å gi kjøperen i en skriftlig oppgave (salgsoppgave). Dersom det er innhentet tilstandsrapport, vil denne normalt være vedlagt salgsoppgaven.

En regulering av at interessenter skal få informasjon om tilstandsrapport er innhentet, bør etter Finanstilsynets vurdering skje ved en utvidelse av minstekravene til innholdet i salgsoppgaven. En slik utvidelse vil på samme måte som bestemmelsen om meglers rådgivningsplikt i punkt 3.1 ovenfor, kunne bidra til økt bevissthet om - og økt bruk av - tilstandsrapporter ved boligsalg. Bestemmelsen vil både kunne være et moment som gjør at selger likevel ønsker å innhente en slik teknisk vurdering av eiendommen, og i alle tilfeller vil kjøper og andre interessenter bli «minnet om» muligheten for slik innhenting.

Opplysningsplikten her må gjelde om det er innhentet fagkyndig teknisk vurdering i forbindelse med den pågående eiendomsoverdragelsen. Vurderinger innhentet i forbindelse med tidligere omsetninger av eiendommen bør ikke omfattes av bestemmelsen. Dersom megler er kjent med slike tidligere vurderinger, kan disse imidlertid tenkes å inneholde informasjon som megler plikter å gi i kraft av sin undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. emgll. § 6-7 første ledd. Dette vil imidlertid bero på en konkret vurdering ut fra informasjonens art, rapportens alder, etterfølgende utbedringsarbeider på eiendommen mv.

Finanstilsynet har utarbeidet et forslag til endring i emgll. § 6-7 annet ledd. Det foreslås et nytt punkt 7 i bestemmelsens annet ledd. De etterfølgende minstekravene i annet ledd får

dermed endret nummerering. I likhet med utkast til lovbestemmelsen om meglers rådgivningsplikt, har Finanstilsynet valgt formuleringen «fagkyndig teknisk vurdering» som er ment å omfatte ulike typer tekniske vurderinger foretatt av fagkyndige. Bestemmelsen innebærer kun en plikt til å opplyse om det er innhentet en teknisk vurdering eller ikke. Meglers opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1) og kravet til at alle sider av et eiendomsmeglingsoppdrag lar seg dokumentere, jf. kravet om sikker eiendomsmegling i emgll. § 1-1, innebærer imidlertid at det vil være i strid med god meglerskikk dersom vurderingen kun følger som vedlegg til salgsoppgaven når vurderingen inneholder vesentlig informasjon om eiendommen. Interessentene skal ikke være nødt til selv å lete frem den relevante informasjonen i en stor mengde dokumenter, men må kunne forvente at megler har inntatt de sentrale funnene/konklusjonene i selve salgsoppgaven<sup>3</sup>.

Lovendringen nødvendiggjør en endring i eiendomsmeglingsforskriften § 1-3 (1) og § 1-5 (4) bokstav e), som også er innarbeidet nedenfor.

### 3.2.3 Opplysninger om årsaken til at fagkyndig teknisk vurdering ikke er innhentet

Som nevnt i punkt 3.1 står boligeiere fritt til å velge om en fagkyndig skal foreta en teknisk gjennomgang av boligen i forkant av boligsalget. Fortsettelse av megleroppdraget vil normalt ikke innebære brudd på omsorgsplikten, selv om selger ikke følger meglers anbefaling om en teknisk vurdering av boligen.

Det kan være mange årsaker bak selgers valg om ikke å innhente en tilstandsrapport. Selger mener kanskje at vedkommende har tilstrekkelig kunnskap om eiendommens tilstand, at boligen er så ny at en tilstandsrapport ikke er nødvendig, eller kanskje selger rett og slett ønsker å holde seg til avhendingslovas regler om fordeling av risiko ved såkalte «as-is»-salg, jf. avhendingslova §§ 3-7 til 3-10. Det kan imidlertid også være bakenforliggende årsaker hvor en videreformidling til interessenter har større betenkeligheter:

*Det kan videre være i strid med mellommannsrollen og således i strid med god meglerskikk å skrive i salgsoppgaven at selger ikke ønsker en tilstandsrapport. Dette kan gi indikasjoner på at selger er i en svak forhandlingsposisjon ved salget. I markedet kan en opplysning om at selger ikke ønsker tilstandsrapport oppfattes som om det er noe galt ved eiendommen og at dette forsøkes skjult, mens den reelle årsaken er selgers økonomi. Videre kan det være i strid med god meglerskikk å gi slik informasjon der det forteller noe om at selger har det spesielt travelt eller at selger er i en anstrengt økonomisk stilling. Angivelse av informasjon om at selger ikke ønsker en tilstandsrapport, kan videre indikere konflikt mellom selger og megler<sup>4</sup>.*

Etter Finanstilsynets vurdering bør interessenter ikke ha noe krav på å få opplyst årsaken til at tilstandsrapport ikke er innhentet. Som nevnt i punkt 2 ovenfor, innebærer ikke meglers omsorgsplikt at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning. Slik Finanstilsynet ser det, vil ikke interessenter ha en generell berettiget interesse i å få opplyst årsaken bak selgers unnlattelse av å innhente tilstandsrapport i forkant av boligsalget. Dette gjelder særlig i de tilfeller hvor det er personlige årsaker som kan sette selger i en dårligere forhandlingsposisjon. En opplysningsplikt her ville komme i konflikt

<sup>3</sup> Jf. «Eiendomsmegling – rettslige spørsmål», Karl Rosén og Dag Torsteinsen, 2. utg. s. 246

<sup>4</sup> «Tilstandsrapporter i boligomsetningen – meglers plikter og selgeransvaret» av Harald Benestad Anderssen, Tore Bråthen og Paul Henning Fjeldheim, TFEi 2015-1

med meplers plikt til å oppnå best mulig pris for eiendommen, uten at interessentene har noen legitim interesse i opplysningene.

Finanstilsynet har også vanskelig for å se at en slik opplysningsplikt skulle fungere etter sin hensikt. Megler må da legge til grunn selgers forklaring på hvorfor vedkommende ikke ønsker å innhente tilstandsrapport, normalt uten mulighet til å etterprøve selgers forklaring på dette punktet. Opplysningenes troverdighet vil særlig settes på prøve i de tilfeller årsakene til selgers unnlatelse av å innhente tilstandsrapport ikke er beskyttelsesverdige.

Et tilfelle hvor det *ikke* er grunn til å beskytte selger, er der selger ønsker å skjule opplysninger vedkommende har om boligen, og hvor dette er årsaken til at vedkommende ikke ønsker å innhente tilstandsrapport. Dersom megler i et oppdrag har grunn til å tro at dette er tilfelle, vil imidlertid megler med grunnlag i den generelle undersøkelses- og opplysningsplikten allerede etter gjeldende rett ha plikt til å foreta nærmere undersøkelser rundt eiendommen, viderebringe opplysninger til kjøper, jf. emgll. § 6-7 (1) eller eventuelt si opp oppdraget.

Finanstilsynet har etter dette ikke funnet det hensiktsmessig å utforme forslag til bestemmelse om at interessenter skal få opplyst årsaken til at tilstandsrapport ikke er innhentet.

## Forslag til regelendringer

### **I lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling foreslås følgende endringer:**

Ny § 6-6a skal lyde:

#### *§ 6-6a. Oppdragstakerens rådgivningsplikt*

*Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd om innhenting av fagkyndig teknisk vurdering av eiendommen.*

§ 6-7 Annet ledd ny bokstav 7 skal lyde:

*7. om selger har innhentet fagkyndig teknisk vurdering av eiendommen,*

Bokstav 7 til 14 blir nye bokstav 8 til 15.

### **I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling foreslås følgende endringer:**

§ 1-2 skal lyde:

Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-6 a, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

§ 1-3 første ledd skal lyde:

(1) Reglene om budjournal i § 3-5, oppdragsgivers opplysningsplikt om budgivning i § 6-2 tredje punktum, oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3, innsyn i budjournal i § 6-4 og



bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 6-6a og § 6-7 annet ledd nr. 3 til 7 og nr. 10 til 14 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd.

§ 1-5 fjerde ledd bokstav e skal lyde:

e) nærmere opplysninger om boligen som kontraktsposisjonen knytter seg til, herunder minst de opplysninger som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet til fjerde ledd, med unntak av annet ledd nr. 13, 14 og 15,