



Justis og politidepartementet  
Postboks 8005 dep  
0030 OSLO

JUSTISDEPARTEMENTET	
16 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DOK.NR. 47	ARKIVKODE:

Advokat Pål-Morten Grande

E-post: grande@grandeco.no

Telefon: 416 50 500

Faks: 32 84 24 98

Postadresse:  
Postboks 1005 Bragernes  
3001 Drammen

Besøksadresse:  
Lierstranda 82, 3400 Lier

Foretaksnr. NO 992 134 747 MVA

Deres ref:

Vår ref:

Sted/dato  
Lier, 14.10.09

Ansvarlig advokat  
advokat Pål-Morten Grande

## Høring - NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig

Gjennom vår advokatvirksomhet, som særlig befatter seg med fast eiendom og bistand i den forbindelse, har vi blitt kjent med at NOU 2009:6 har vært ute på høring.

Vi har vært i kontakt med Deres Johannes Eriksen, og fått opplyst at vi kunne komme med høringsinnspill innen 15.10.09.

### Kort om vår bakgrunn

Vi har lang erfaring fra Forbrukerrådet, herunder deltakelse i forsikringskadenemnda for eierskifte og reklamasjonsnemnda for eiendomsmeklingstjenester og Juss Hjelpen. I tillegg har vi prosedert flere saker for domstolene i relatert til tvister etter avhendingsloven. Vi har daglig bred kontakt med forbrukere ved at vi er juridiske eksperter for [www.viivilla.no](http://www.viivilla.no), der vi ukentlig besvarer spørsmål. Vi har med andre ord en bred kompetanse og en god erfaring innenfor området "fast eiendoms rettsforhold".

Vi vil i høringsuttalelsen konsentrere oss om hovedproblemstillingene som behandles i utredningen. Vi har gjort oss kjent med høringsuttalelsen til Forbrukerrådet, som vi i all hovedsak støtter.

### **Hovedpunkter i vårt høringsvar:**

- Lovbestemt plikt til å innhente en grundig tilstandsrapport for å **sikre** mest mulig relevant informasjon om boligen, og dermed redusere antall tvister
- En frivillig ordning vil ikke i tilstrekkelig grad sikre at rapport blir innhentet.
- Vi anbefaler ikke et utvidet ansvar ved manglende innhenting av tilstandsrapport, da det blir altfor usikkert for forbrukeren å undersøke hvilken

- virkning det har om rapporten ikke blir innhentet, herunder *hva* som ville ha fremkommet i rapporten, derfor er det avgjørende med obligatorisk rapport.
- Vi mener dagens system med identifikasjon mellom selger og den bygningskyndige må opprettholdes. Ansvar for mangelfull rapport må likevel til syvende og sist legges på den bygningskyndige.
  - Romertall 3 i utkast til forskrift til innhold av godkjent tilstandsrapport tas inn som en obligatorisk del, da de der beskrevne rom og områder anslagsvis står for over 90 % av manglene i våre saker. Ytterligere opplysninger om disse forholdene er derfor avgjørende for å redusere antall tvister
  - Krav til innhold; hensynet til grundighet må gå foran hensynet til ikke å overskride den angitte tidsbruken

### Generelle bemerkninger

Vi deler oppfatningen til Forbrukerrådet om at forbrukere har behov for et sterkt vern ved kjøp og salg av bolig. Den nærmere begrunnelsen for dette er de store verdiene som er involvert. Sett i lys av at de fleste forbrukere skifter bolig sjelden og således har liten erfaring med boligkjøp, tilsier dette et behov for at avtalen blir inngått på bakgrunn av mer informasjon og bedre informasjon om boligens tilstand enn det som er tilfellet ved de fleste boligomsetninger i dag.

I mandatet er det klart gitt uttrykk for at Takstlovutvalget skal legge frem forslag til regelverk som **sikrer** at det ved salg av bolig i forbrukerforhold foreligger mest mulig relevant informasjon om boligen.

Vi er som Forbrukerrådet av den klare oppfatning at det kun er en lovpålagt plikt til å innhente tilstandsrapport, som vil **sikre** at det foreligger mest mulig relevant informasjon om boligen, og således er det beste virkemiddel for å sikre at formålet bak oppnevningen av utvalget blir sikret, og med det trygge boligomsetningen og forhindre tvister.

Våre merknader er som følger:

### **Nou 2009 Kap 3 Modeller for økt bruk av tilstandsrapporter**

#### 3.4 forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter

Vi støtter mindretallets syn om at det må innføres en bestemmelse i avhendingsloven om at selger plikter å innhente tilstandsrapport ved salg av bolig i forbrukerforhold.

Bakgrunnen for at utvalget ble nedsatt, uttrykt i mandatet, kom som en erkjennelse av at dagens ordning ikke i tilstrekkelig grad **sikrer** at det foreligger tilstrekkelig relevant informasjon om boligen. Det het i mandatet at en overordnet målsetting var å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, herunder begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel. Vi vil i det følgende redegjøre for hvorfor vi mener formålet i mandatet kun kan oppnås tilfredsstillende ved en lovpålagt ordning.

Vi er ikke ubetinget enig i beskrivelsen som gis under punkt 1.4 i Nou ´en, når det hevdes at innhenting av informasjon om boligen skjer i ”ikke liten utstrekning, dels i form av såkalte verdi- takster, dels i form av rapporter som bygger på noe mer omfattende undersøkelser av eiendommen”.

Vi forstår uttalelsen slik at utvalget mener det allerede i dag innhentes betydelig informasjon om boligens tilstand. Vi deler ikke utvalgets oppfatning.

De tradisjonelle verdi- og lånetakstene bygger kun på visuelle observasjoner, og med begrenset bruk av inngrep og undersøkelser i form av teknisk utstyr. Beskrivelse av type gulvbelegg, farge på tapet osv, er opplysninger som ikke sier noe om boligens reelle tekniske tilstand, og således ikke er egnet til å gi en forbrukerkjøper, gjerne med begrenset teknisk innsikt, sannferdig informasjon om eventuelle svakheter med boligen, herunder antatte utbedringskostnader. Dette kan gi kjøpere en falsk trygghetsfølelse, ved at de tror eiendommen er undersøkt på en tilstrekkelig måte

Vi har i vårt virke lest mange tilstandsrapporter/ boligsalgsrapporter, og vår erfaring er dessverre at de i for stor grad ikke opplyser om svakheter ved objektet. Særlig mener vi det er en svakhet at den bygningskyndige, der han ikke har befart en del av huset, typisk krypkjeller eller taket, ikke sier noe om påregneligheten av tilstanden i det konkrete tilfellet, særlig basert på betraktninger om det er snakk om en risikokonstruksjon, som krypkjeller i eldre bolig må karakteriseres som.

Vi er enig med utvalget når det under samme punkt 1.4 skrives at ”Det synes likevel å være trekk ved markedet som gjør at det innhentes mindre informasjon enn det som er ønskelig ut fra partenes behov for et godt avgjørelsesgrunnlag og ønsket om å redusere antallet tvister”.

Det er positivt at det erkjennes at det i dagens marked, hvor det er frivillig om selger vil innhente en teknisk rapport om boligens tilstand, pekes på at det er for mange tvister i forbindelse med bolighandel. Etter de opplysninger det er vist til i utredningen, oppstår det tvist i 20-25 % av alle boligomsetninger. Vi deler oppfatningen til et mindretall av utvalgsmedlemmene, når de under punkt 1.4 gir uttrykk for at det store antall tvister tilsier et påtrengende behov for klargjøring av selgers informasjonsansvar, opp mot kjøpers forventningsnivå.

Når det uttales av utvalget at rettsreglene alt i dag legger til rette for at informasjon om boligen kommer frem før avtale inngås, og at en selger som holder tilbake informasjon som han kjenner til, i stor utstrekning vil kunne pådra seg et ansvar overfor kjøper, er dette etter vår syn noe unyansert. Bestemmelsene om opplysningsmangler i avhendingsloven pålegger kun selger å opplyse om forhold han ”kjente” eller ”måtte kjenne til”. Vilkåret om ”måtte kjenne til”, ligger nært opp til positiv kunnskap.

Vår erfaring er at mange mangelskrav bygger på forhold som var skjulte for selger. Dersom det innføres en obligatorisk plikt for selger til å innhente en grundig tilstandsrapport før salget, vil disse avdekke flere skjulte, negative forhold ved boligen, som selger dermed etter avhendingsloven plikter å opplyse om. Dette vil da innebære at kjøpere får et mer sannferdig og reelt bilde av boligens tilstand, og konsekvensen etter avhendingsloven blir dermed at kjøper etter nåværende

§ 3-10 i avhendingsloven ikke kan påberope det opplyste forholdet som en mangel. Dette vil måtte få som konsekvens at det blir færre tvister. Det vises da også til at Norges Takseringsforbunds byggfeilundersøkelse fra 2007 dokumenterte at det kun ble fremmet reklamasjon fra kjøper i 10 % av de tilfellene der det var innhentet tilstands og boligsalgsrapporter. Som nevnt i utredningen, er tvister ofte en personlig belastning for partene, i tillegg til at tvister etter en handel medfører en ineffektiv bruk av ressurser sett fra samfunnets side.

Ovennevnte viser etter vårt syn at dagens frivillige ordning ikke fungerer, og at man ved en fortsatt frivillig ordning, ikke vil være **sikret** at selger vil fremskaffe mest mulig relevant informasjon om boligen som skal selges, og dermed kan man heller ikke være **sikre** på at boligomsetningen blir tryggere og at det blir færre tvister.

Vi deler oppfatningen til Forbrukerrådet om at markedet kan tilpasse seg en frivillig ordning på en slik måte at formålet ikke nås. Vi er enig i at en del selgere kan være redde for hva en tilstandsrapport kan avdekke av feil og svakheter, som kan gå ut over prisen på boligen, og at noen selgere i stedet for å innhente og betale for en rapport, vil tegne en noe dyrere eierskifteforsikring som forsikrer mot det utvidete ansvaret. Videre er vi enige med Forbrukerrådet når de skriver at en dyrere rapport ikke trenger å koste mer enn en noe rimeligere forsikring og rapporten til sammen. Ved en lovpålagt plikt vil imidlertid ikke eierskifteselskapene kunne tilby forsikring til de som ikke oppfyller lovens krav, og en vil derfor ikke risikere at tilstandsrapport ikke blir innhentet.

En ordning med obligatorisk tilstandsrapport vil sikre forutberegnelighet for kjøper og selger. Det vil være en fordel for begge parter å kunne innrette seg i langt større grad enn i dag, på at boligens reelle tilstand er avdekket, og at de således vet hva de har å forholde seg til. Dette vil etter vårt syn redusere sannsynligheten for tvist i etterkant av kjøpet.

Selger vil derfor ha mindre risiko for å måtte betale tilbake deler av kjøpesummen som mest sannsynlig allerede er investert i ny bolig. På samme måte vil kjøper ha mindre risiko for at alvorlige feil og mangler oppdages i etterkant av kjøpet. Slik boligomsetningen i Norge i dag foregår, blir ofte boliger solgt fort, med begrensede muligheter for kjøper til å undersøke boligen med en sakkyndig. Ofte må kjøper gi bud uten at han/ hun vet boligens tekniske tilstand og hva den er verdt. Det er slik vi ser det, utilfredsstillende at kjøpere må gjøre sin største økonomiske investering, uten å ha nok informasjon om hva han/ hun kjøper. Slik Forbrukerrådet, mener vi selger bør være forpliktet til å innhente en teknisk tilstandsrapport på boligen, slik at kjøper sikres nødvendige opplysninger om boligen før kjøpet.

For å illustrere dette med et eksempel; De fleste som kjøper bruktbil er bevisst på hvilken årsmodell og km stand denne har, og at det er sentralt for hva de kan forvente seg, ofte fordi bilen har vært gjennom en NAF test eller annen gjennomgang som har avdekket bilens tilstand. F.eks vil kjøper av en 10 år gammel bil normalt sett vite at deler som clutch, bremseklosser, støtdempere osv vil kunne være slitt og må byttes innen kort tid etter kjøpet.

Kjøper man derimot en bruktbil som f.eks kun er 1 år gammel og gått 10.000 km, vil de fleste kjøpere forvente tilnærmelsesvis problemfritt bilhold den nærmeste tiden etter overtakelse.

Vår erfaring er at mange kjøpere av bolig gjerne tenker helt annerledes på at huset eller leiligheten de kjøper, som f.eks er mellom 30-50 år gammelt, og som kan ha flere bygningsdeler som snart bør skiftes ut, f.eks baderom, drenering, el- anlegg, for de er kjøp av ”ny bolig”, og at de med de begrensede opplysningene som ofte gis i dagens takster og rapporter, ofte ikke er så bevisst på at de har kjøpt en ”eldre” bolig/leilighet med alle dens potensielle svakheter. Det er etter vårt syn lite naturlig at det skal foreligge mer informasjon om tilstanden til en bil, gjennom NAF tester og lignende, enn tilfellet er for en bolig, som jevnt over innebærer en langt større økonomisk investering for forbrukerne enn en bil.

En ytterligere fordel med en obligatorisk ordning, er at reglene blir enkle og oversiktlige. Med en frivillig ordning må forbrukeren undersøke hvilken virkning det har om rapporten innhentes eller ikke, og ikke minst forstå rekkevidden av dette. Vår praktiske erfaring viser dessverre at mange forbrukere har vanskeligheter med å være oppdatert og forstå rekkevidden av langt enklere regler i avhendingsloven enn de foreslåtte virkningene av at en rapport ikke innhentes frivillig. F.eks er det mange forbrukere som tror de kan vente med å reklamere til det har gått 5 år etter at de har oppdaget en feil ved boligen. Ved en obligatorisk ordning behøver selger kun forholde seg til at han må innhente tilstandsrapporten og kjøper til at han har krav på det. Utvalgets representanter er til dels uenige om hva som vil være tilstrekkelig insentiver for at formålet i mandatet skal nås. Dette viser at det er uklart hvilken virkning de ulike insentivene vil få i markedet. Vi deler fullt ut Forbrukerrådets oppfatning om at det er for risikabelt å velge en frivillig ordning med usikre virkninger, på et så viktig område for norske forbrukere. Med et så klart definert mandat, mener vi dette kun kan la seg gjennomføre med en obligatorisk ordning.

### **Konsekvenser ved brudd på lovpålagt plikt**

Som enhver bestemmelse som innebærer et påbud, må en bestemmelse om plikt til å innhente rapport være forbundet med sanksjoner, dersom påbudet ikke blir oppfylt, for å oppnå den ønskede virkningen. En direkte konsekvens av lovbruddet vil være at selger ikke får tegnet eierskifteforsikring siden han har handlet i strid med preseptorisk lovgivning. Det vil også være i strid med god meglerskikk å formidle et salg der selger ikke har oppfylt sin lovbestemte plikt.

Vi støtter forslaget til Forbrukerrådet om innføring av en egen bestemmelse om at megler må påse at tilstandsrapporten er innhentet før det inngås oppdragsavtale med megler. Dette vil sikre at alle som bruker megler vil overholde lovens krav. Videre blir tilstandsrapporten tilgjengelig for potensielle kjøpere på et tidlig tidspunkt. I tillegg vil det sikre at koblingen som er mellom dagens takstmenn og meglere, hvilket vi finner uheldig, brytes. De fleste meglere har provisjon av omsetningsbeløpet, og vil følgelig ha interesse i taksten som utarbeides.

### **Frivillig ordning**

Som vi har gitt uttrykk for, mener vi en frivillig ordning med rettsvirkninger ikke er tilstrekkelig for å oppfylle det klart definerte formålet i mandatet.

### Utvidet opplysningsplikt for selger

Vi ser ikke bort fra at en utvidet opplysningsplikt for selger, muligens vil kunne bidra til økt bruk av tilstandsrapporter, men vi mener utvalgets flertall ikke synes å se hvilke praktiske utfordringer en slik regel vil by på. Med vår praktiske erfaring med avhendingsloven, er vi redd det i ettertid vil være vanskelig å kunne fastslå **hva** som ville ha fremkommet i en rapport. Særlig der det er gått noe tid fra kjøpet ble gjennomført til mangelen viste seg. Å skulle fastslå **hva** som i ettertid ville ha fremkommet i en rapport, vil bero på for mange skjønnsmessige vurderinger, som etter vårt syn er for usikre til å kunne utgjøre sanksjonsgrunnlaget for utelatelse av å innhente en rapport.

Usikkerheten ved anvendelsen, herunder analysen av hva som i ettertid ville ha fremkommet i rapporten, er etter vår oppfatning så vidt usikre, at de ikke innebærer noen reell risiko for selger. Det vil være vanskelig for kjøper å vite *om* den avdekke mangelen **ville** ha fremgått av en tilstandsrapport. Vår erfaring med forbrukere generelt, herunder klienter og publikum som tar kontakt med oss, viser at de fleste boligkjøpere har begrenset kunnskap om innholdet i en tilstandsrapport, og klarer ofte ikke å forstå/ ta inn over seg de opplysninger som fremkommer. Det vil dermed føre for langt å tro at en forbrukerkjøper skal kunne ha en formening om hva som ville ha blitt avdekket i en tilstandsrapport i ettertid. Vi mener den foreslåtte regelen derfor vil være svært vanskelig å praktisere.

Selgers risiko reduseres ytterligere ved at det er kjøper som har bevisbyrden for at mangelen ville ha blitt avdekket av en tilstandsrapport. Vi mener det i mange tilfeller vil være nærmest umulig for kjøper å oppfylle denne bevisbyrden, fordi det vil være svært vanskelig selv for en bygningskyndig å uttale seg om forhold som ligger tilbake i tid. Den foreslåtte sanksjonen fremstår som så usikker å anvende i praksis, at vi er redd den vil kunne være gjenstand for atskillige diskusjoner, herunder lede til unødvendige tvister, som skulle søkes redusert. Vi er således enig med Forbrukerrådet i at forslaget bidrar til et intrikat uoversiktlig regelverk, som vil kunne føre til lavere grad av forutberegnelighet for både selger og kjøper.

### **Brudd på identifikasjon mellom selger og bygningsakkyndig**

Vi mener dagens system, der selger er ansvarlig for, (identifiseres) med de feil dennes kontraktsmedhjelpere begår (takstmenn og eiendomsmeglere) bør opprettholdes.

Dette selv om det blir innført et krav om tilstandsrapport. Samtidig som vi mener dagens rettstilstand bør opprettholdes, mener vi det bør gis regler som gjør det vanskeligere for takstmenn å kreve regress av selger.

Vi er enig med Forbrukerrådet, når de skriver at for de selgere som har eierskifteforsikring vil behovet for å bryte identifikasjonen være mindre, fordi ansvaret i realiteten overføres til eierskifteforsikringselskapet, som i ettertid kan fremme regresskrav mot den bygningsakkyndige for dennes forsømmelser. Dersom det gis regler som innebærer at det blir vanskeligere for takstmenn å gå kreve regress av selger, ser vi ikke at det skulle være noe økt behov for selger til å bryte identifikasjonen mellom denne og den bygningsakkyndige.

Vi deler Forbrukerrådets syn, når de fremhever at et brudd i identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige, sannsynligvis vil føre til at eierskifteforsikringsselskapene vil avvise krav mot selger som skyldes forsømmelse fra den bygningssakkyndige, og at en slik løsning setter kjøper i en dårligere situasjon enn i dag, fordi kjøper risikerer å bli avvist både av eierskifteforsikringsselskapene og av den bygningssakkyndige. Videre er vi enig i Forbrukerrådets oppfatning av at kjøpers situasjon forverres ytterligere, ved at kjøper ved krav mot den bygningssakkyndige, må sannsynliggjøre at den bygningssakkyndige har utvist culpa. Vi er enig i at en slik bevisbyrde vil virke urimelig tyngende for kjøper, og derfor bør tilhøre de profesjonelle partene som etter dagens ordning.

### Brudd på kontraktsrettslig grunnprinsipp

Det vil, som også Forbrukerrådet har påpekt i sitt høringssvar, innebære et brudd på et kontraktsrettslig grunnprinsipp, om forslaget om å bryte identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige vedtas. Kontraktsmedhjelperansvaret er en veletablert rettsregel, som er fastslått av Høyesterett i flere saker. Forslaget er klart i strid med gjeldende rett.

Det vises til Viggo Hagstrøms "Obligasjonsrett", 3 opplag, kapittel 19.3, **Kontraktshjelperansvar** "Utgangspunktet i kontraktsforhold er at debitors kontraktsmessige forpliktelse forblir uendret, selv om han bruker hjelpere til å oppfylle." Videre viser vi til Rt 1986.1386, hvor det uttales at "Etter alminnelige kontraktsregler må det gjelde at den som bruker en medhjelper til å oppfylle en kontraktsmessig forpliktelse, som hovedregel hefter for kontraktsbrudd som følge av medhjelperens handlinger på samme måte som om disse var foretatt av ham selv. Dette kontraktshjelperansvaret gjelder også i utgangspunktet når medhjelperen er å anse som en selvstendig oppdragstaker".

Vi er ikke enig med flertallet i utvalget om at den bygningssakkyndige i mindre grad er selgers kontraktsmedhjelper enn f.eks eiendomsmegleren. Til støtte for dette viser vi til Rt 2001. Side 369 (takstmannsdommen) hvor førstvoterende på side 374 uttaler; "En takstmann som utarbeider en tilstandsrapport for selgeren, må i denne relasjon anses å ha som særskilt oppdrag å hjelpe til med salget når rapporten skal brukes overfor mulige kjøpere, selv om vedkommende ikke står fram overfor kjøper som den som har i oppdrag å selge eiendommen".

Å tolke den bygningssakkyndiges oppdrag, til i vid forstand å tjene samfunnets interesser, synes etter vår oppfatning å se oppdraget og betydningen vel vidt, og tjener under enhver omstendighet ikke som et sterkt nok argument for å begrunne unntak fra et så grunnleggende prinsipp, som kontraktshjelperansvaret. Det bør også veie tungt på forslaget skaper et unaturlig skille og således dårlig rettssymmetri, fordi det oppstår et unaturlig skille i rettstilstanden mellom bruk av bygningssakkyndige og øvrige kontraktsmedhjelpere. Dette kommer på spissen i boligsalg, ved at selger ved samme boligsalg vil være ansvarlig for eiendomsmegler, men ikke den bygningssakkyndige.

Vi mener derfor dagens system med identifikasjon mellom selger og takstmann bør videreføres, men at takstmannens regressadgangen mot selger, skal være begrenset til de tilfellene der selger har vært grovt uaktsom, uærlig, eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

Selger må på sin side kunne rette et krav om erstatning mot den bygningskyndige, med bakgrunn i eventuelle krav fra kjøper som skyldes feil i rapporten. Den bygningskyndige er i de tilfeller erstatningsansvarlig, med mindre selger har vært grovt uaktsom, uærlig, eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

### **3.5 Behovet for unntaksregler**

Der boligen er i så dårlig stand at den helt eller delvis må rives før den kan benyttes som boligeiendom, vil det virke urimelig om selger må innhente tilstandsrapport. Unntaket bør også gjelde ved gavesalg.

## **4. Tilstandsrapporten**

Vi er enig med Forbrukerrådet i at den foreslåtte forskriften om kravet til tilstandsrapportens innhold er for detaljert utformet. Vi vil likevel påpeke viktigheten av at romertall 3 i utkast til forskrift til innhold av godkjent tilstandsrapport tas inn som en obligatorisk del. Kryp kjeller, bad, rom under terreng, kjølerom og loft omfattes av anslagsvis 90 % av våre gjennomførte saker. Ytterligere opplysninger om disse forholdene er derfor avgjørende for å redusere antall tvistesaker. Under enhver omstendighet må det som et minimum kreves at den bygningskyndige uttaler seg om hva man erfaringsmessig vet om denne type rom og konstruksjoner. I tillegg må den som utformer rapporten si noe om sannsynlig konsekvens av det som avdekkes. F.eks er det ikke nok å skrive at det er sprekk i en fuge på et bad. Her bør det da i tillegg påpekes at dette kan tyde på bevegelse i den aktuelle bygningsdel, som øker risikoen for fuktskade. Et annet eksempel; ”målt fukt i dusjsone”, uten at dette forklares nærmere. Det skulle her vært opplyst om fukten er målt på uvanlige steder, og om det er mer eller mindre enn det man kan forvente i et dusjområde, og hvilke konsekvenser dette kan ha.

### **4.2 Krav til innhold**

Utvalget har beregnet en normaltid på tre til åtte timer for å undersøke boligen og utforme tilstandsrapporten. Vi mener dette kan høres noe lite ut, særlig for de tilfellene hvor det er snakk om å undersøke en eldre bolig. Det vises til et klart uttrykt mål i mandatet om å sikre mest mulig informasjon om objektet. Da må det erkjennes at det i noen tilfeller vil kunne ta lengre tid enn åtte timer å inspisere en bolig grundig, samt skrive rapport. Hensynet til grundighet må etter vårt syn klart gå foran hensynet til ikke å overskride den angitte tidsbruken. Merkostnadene det vil påføre er ubetydelige sett hen til verdien av det som vil kunne avdekkes ved den økte tidsbruken.

Vi er helt på linje med Forbrukerrådet når de fremhever at hovedoppgaven til de bygningssakkyndige må være å finne forhold som det kreves særskilt bygningsmessig kompetanse for å avdekke. Forhold som kjøper selv kan se, og som dagens verdi og lånetakster bruker mye plass på, bør være overlatt til kjøper å oppdage, f.eks parkett/laminat, glassfiberstrie/tapet og lignende.



#### **4.24 Ulike undersøkelsesnivåer**

Dagens praksis gir jevnt over ikke tilstrekkelige opplysninger ved salg av bolig, slik at det må komme krav om grundigere undersøkelser enn etter dagens NS 3424, nivå 1.

Et generelt problem vi ser går igjen i dagens takster og tilstandsrapporter, er bemerkninger om at ”forholdet er ikke undersøkt, bør undersøkes nærmere”. Dette blir av domstolene sett på som såkalte *risikoopplysninger* og samtidig en oppfordring for kjøper til å sjekke forholdet nærmere.

Vår erfaring med slike saker, herunder den publikums kontakten vi har, viser tydelig at vanlige amatørkjøpere ikke forstår den juridiske rekkevidden av slike ”oppfordringer”. Reelt sett fungerer slike anmerkninger som en ansvarsfraskrivelse for selger. Det er lite logisk og dertil urimelig og upraktisk at kjøpere skal sjekke forhold nærmere, som selgers takstmann har kommet frem til ikke er nødvendig.

Det er mest hensiktsmessig at selger er den som sørger for at det blir innhentet en grundig rapport, i stedet for at dette gjøres av hver enkelt kjøper. Det fremstår som unaturlig at interessenter skulle inspisere boligen mer inngående enn det selger og hans representant har gjort på forhånd. Videre bør det veie tungt at de opplysninger selger innhenter blir tilgjengelig for samtlige av interessentene før budgivningen starter. Opplysninger som den enkelte budgiver innhenter på egenhånd vil ikke bli tilgjengelig for alle aktørene, og budgiverne vil i så fall konkurrere med ulike forutsetninger.

En teknisk grundig tilstandsrapport innhentet før salget, minsker risikoen for en etterfølgende konflikt, som vil påføre partene betydelige ekstrakostnader. Vi mener, som Forbrukerrådet, at den bygningssakkyndige må undersøke og beskrive salgsobjektet så langt det er mulig innenfor en forsvarlig kostnadsramme. Det bør som utvalget påpeker, kreves grundigere undersøkelser av områder som erfaringsmessig er knyttet til vann og fukt. I tillegg mener vi ut fra vår praktiske erfaring med avhendingsloven, at det bør foretas grundige undersøkelser av tak, kjellere, herunder krypkjellere og drenering, da tvister ofte relaterer seg til disse områdene av boligen.

#### **4.2.8 Presentasjon av opplysningene**

Tilstandsrapporten bør ikke bli så omfattende at interessenter ikke setter seg tilstrekkelig inn i den. Det er derfor en fordel om det gis et sammendrag med de vesentligste forholdene ved boligen. Vi støtter som tidligere påpekt at forbehold bør unngås.

##### **4.2.8.3 Levetidsbetraktninger**

Vi er som Forbrukerrådet, skeptiske til bruk av begrepet levetid. Vår erfaring er at begrepet har blitt misbrukt av forsikringsselskapene, og at dette etter vårt syn har ført til feil rettsavgjørelser i domstolene. Levetidstabellene er utarbeidet til bruk i vedlikehold av større bygg. Levetidstabeller sier ikke noe om bygningselementets konkrete levetid.

#### **4.2.8.4 Opplysninger om utbedringskostnader**

Vi er enig i at det er viktig at budgivere forstår de økonomiske konsekvensene av bemerkningene i tilstandsrapporten. Det viktigste er at budgiverne blir klar over at det tilkommer utbedringskostnader i tillegg til kjøpesummen. Vi støtter derfor at det gis opplysninger om utbedringskostnader.

#### **4.2.9 Bruk av egenerklæringsskjema**

Vi støtter Forbrukerrådet i at det skal være et obligatorisk egenerklæringsskjema, og at det er viktig at det utarbeides et standardisert egenerklæringsskjema som er nøytralt utformet. For å ivareta en ensartet praksis, bør det ikke som i dag, være anledning for eierskifteforsikringsselskapene til å utforme et eget skjema. Som Forbrukerrådet, mener vi det er hensiktsmessig at egenerklæringsskjemaet knyttes til boligsalgsrapporten

Med vennlig hilsen  
for advokatfirma Grande & Co AS



Pål-Morten Grande  
Advokat



Vegard Syvertsen  
Advokatfullmektig