

Justis- og politidepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

JUSTISDEPARTEMENTET	
29 SEPT 2009	
SAKSNO.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DDK.NR. 19	ARKIVKODE:



I word-format til:
johannes.eriksen@jd.dep.no

Oslo, 25. september 2009

Deres ref.: 2009015+715 EP HCH/JOE/an
Vår ref.: 09.2.0/mrs/01.5

Høring – forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Vi viser til deres høringsbrev av 5. juni 2009 med svarfrist 1. oktober 2009, hvor vi mottok NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff) har samarbeidet om nedenstående høringssvar.

Til punkt 3.4.1 Forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter - Innledning

Et samlet utvalg går inn for at det etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter, utarbeidet av kvalifiserte bygningskyndige etter nærmere bestemte regler om rapportens innhold.

Utvalget har delt seg i et flertall og et mindretall til måter å regulere dette på:

1. Flertallet går inn for at fremleggelse av tilstandsrapport eller mangel på tilstandsrapport utelukkende skal ha virkning for partenes kontraktsrettslige posisjon.
2. Mindretallet går inn for en "lovbestemt plikt til å fremlegge tilstandsrapport" og mener at manglende tilstandsrapport for eksempel skal medføre at overføringen av boligen ikke kan tinglyses eller at selger ilegges et gebyr.

NEF og Eff deler utvalgets oppfatning om at det bør etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter og deler flertallets syn.

Til punkt 3.4.3.2 Virkninger for selgers opplysningsplikt

Flertallet i utvalget går inn for en utvidelse av selgerens ansvar – begrenset til forbrukerforhold – slik at opplysningsplikten for selger også skal gjelde for opplysninger som skulle ha gått frem av en tilstandsrapport.

Flertallet begrunner dette med at det vil være en fleksibel regel, ved at selger som kjenner eiendommen tilstrekkelig godt, kan velge å ta risikoen ved å avstå fra å innhente tilstandsrapport, for eksempel for:

- selger som har oppført boligen selv
- overføring av bolig mellom familiemedlemmer
- bolig for riving etc.

For de fleste salg av brukte boliger vil det med en slik regel likevel være såpass risikabelt for selgeren ikke å innhente tilstandsrapport, at han antagelig vil velge å gjøre det.

NEF og Eff er enige i flertallets forslag.

Vi ser det som svært viktig at regelen som blir utformet, virker som en sterk stimulans til å innhente og fremlegge tilstandsrapport ved salg av bolig. Vi er videre enige med flertallet om at virkning av manglende fremleggelse av tilstandsrapport bør begrenses til å omfatte skjulte feil og avvik ved eiendommen som burde ha kommet frem i en tilstandsrapport, dvs. opplysninger som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og hvor unnlattelsen av å gi opplysninger kan ha virket inn på avtalen. Vår erfaring tilsier at der meglere og takstmenn sammen med forbrukermyndighetene forteller markedet hvor viktig et slikt produkt er, for både selger og kjøper, er det de færreste selgere som vil ta risikoen ved å la være å innhente en slik rapport.

Til punkt 3.4.3.3 Kanalisering av ansvar for feil ved utarbeidelsen av rapporten

Flertallets forslag går ut på at et fritak for selgerens ansvar for den sakkyndiges forsømmelse, må balanseres med at kjøperen kan rette erstatningskrav mot den sakkyndige, hvis rapporten inneholder feilaktige opplysninger eller mangler opplysninger som kjøperen kunne regne med å få.

Det er videre foreslått at der det foreligger feil i tilstandsrapporten, slik at kjøper fremmer erstatningskrav mot den bygnings sakkyndige, bør den sakkyndige (eller hans forsikringsselskap) som et utgangspunkt heller ikke kunne rette regresskrav mot selgeren.

NEF og Eff støtter flertallets forslag og mener den bygnings sakkyndige selv må bære ansvaret for feilaktige eller mangelfulle opplysninger i rapporten. Videre må det, hensyn tatt til at selger og kjøper får dekket eventuelle krav mot den sakkyndige, kreves at sistnevnte tegner ansvarsforsikring. Det bør åpnes for en regress mot selger bare for de klare tilfeller der selger kan bebreides for feilen.

Til punkt 3.4.4 Forbud mot ”som den er” forbehold

NEF og Eff er enige i flertallets syn på at selgeren ikke gyldig kan ta forbehold om at eiendommen selges ”som den er”, uten at det legges frem tilstandsrapport. Dette kan også være en stimulans for selger til å innhente tilstandsrapport.

Til punkt 3.4.5 Angrerett

Mindretallet foreslår en angrerett med frist på 14 dager, der tilstandsrapport ikke er lagt frem før avtaleslutning. Flertallet støtter ikke forslaget.

NEF og Eff slutter seg til flertallet som ikke vil foreslå slik angrerett.

Angrerett vil innebære en for stor forrykning av balansen mellom kjøper og selger. En eventuell utøvelse av angreretten kan medføre betydelige merkostnader for selgeren som etter vårt syn vil slå urimelig ut for selger, som har valgt, eller vært ukjent med virkningene av, ikke å fremlegge tilstandsrapport. Selger er også som oftest forbruker.

I tillegg kan en angrerett føre til en strategi hos kjøper om å spekulere i hvor mye han kan få i fradrag i etterkant av budaksept. Dette kan igjen føre til budrunder på feil premisser.

Til punkt 3.4.6 Tinglysingsperre

Mindretallet går inn for å gjøre fremleggelse av tilstandsrapport som vilkår for tinglysing av salg av bolig i forbrukerforhold. Flertallet støtter ikke forslaget.

NEF og Eff støtter flertallets syn om at det ikke innføres en slik tinglysingsperre.

Først og fremst fordi dette ville ramme kjøperen direkte. Kjøper har et behov for at tinglysing skjer uten opphold for å sikre seg mot selgers konkurs eller ufrivillig tinglysing av heftelser. Dernest kan, som flertallet påpeker, dette lede til færre tinglysinger.

Til punkt 3.4.7 Innhenting av tilstandsrapport for selgers regning

Flertallet mener at kjøper verken før eller etter avtaleinngåelsen kan innhente tilstandsrapport for selgers regning.

NEF og Eff støtter flertallets syn.

Vi er av den oppfatning at dette ikke vil være et egnet virkemiddel for å få selger til å innhente en slik rapport. Dersom innhenting av tilstandsrapport vil være nødvendig for kjøper for å forfølge sitt krav, vil han kunne få dette dekket i forbindelse med erstatningskravet i ettertid.

Til punkt 3.4.8 Plikt for megler til å påse at tilstandsrapport foreligger før oppdragsavtale med selger inngås

Mindretallet foreslår at det skal pålegges megler et ansvar for å påse at det foreligger tilstandsrapport før oppdragsavtale inngås mellom selger og eiendomsmegler og at oppdragsavtale ikke kan inngås før slik rapport er innhentet.

NEF og Eff støtter ikke mindretallets forslag.

Vi mener at oppdragsgiveren selv bør kunne velge når i salgsprosessen han eller hun ønsker å engasjere megler. Meglers bistand starter ofte før tilstandsrapport blir innhentet. Flere selgere kontakter megler fordi de ønsker veiledning i hele salgsprosessen, herunder råd til eventuelle endringer, forbedringer eller reparasjoner som bør gjøres forut for en

tilstandsrapport. Etter at megleren har befart eiendommen, og eventuelt innhentet opplysninger om eiendommen, er det naturlig for selger å innhente tilstandsrapport. Flere selgere ønsker hjelp fra eiendomsmegler til å komme i kontakt med en bygningskyndig som kan avgi en slik tilstandsrapport.

Til punkt 3.4.9 Forlengelse av den absolutte reklamasjonsfristen

Mindretallet går inn for en løsning der den absolutte reklamasjonsfristen forlenges dersom tilstandsrapport ikke fremlegges. Flertallet mener at den absolutte reklamasjonsfristen ikke bør forlenges dersom tilstandsrapport ikke fremlegges.

NEF og Eff er enige med flertallet og tiltrer deres argumentasjon.

Til punkt 3.4.10 Gebyr

Mindretallet går inn for at selger kan risikere å bli ilagt et gebyr, i de tilfeller der selger ikke av eget tiltak har fremlagt tilstandsrapport, og fortsatt ikke selv aktivt besørger dette etter avtaleinngåelsen, når kjøper fremmer ønske om å få fremlagt denne rapporten. Dersom et slikt gebyr innføres, mener mindretallet at den foreslåtte tinglysingsperren kan fjernes.

NEF og Eff støtter ikke mindretallets forslag og tiltrer flertallets begrunnelse.

Til punktene 3.4.11-3.4.13

Mindretallet forslår fradragsrett for utgifter til innhenting av tilstandsrapport, reduksjon av dokumentavgift ved innhenting av tilstandsrapport og hevingsrett dersom tilstandsrapport ikke legges frem.

Flertallet går ikke inn for slike løsninger. Når det gjelder fradragsrett for utgifter til innhenting av tilstandsrapport mener flertallet at det synes tilfeldig å bringe inne denne posten som generelt fradragsberettiget i større utstrekning enn det som gjelder for andre utgifter ved å eie og omsette bolig og at slike spørsmål i tilfelle bør tas opp i forbindelse med en bredere vurdering av boligbeskatningen. Flertallet mener også at diskusjonen om dokumentavgiften må skje i en bredere sammenheng. Hevingsrett er tradisjonelt forbeholdt de tilfellene der det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd. Flertallet mener at når økt bruk av tilstandsrapport kan oppnås ved mindre inngripende virkninger for selger, bør et slikt virkemiddel unngås.

NEF og Eff støtter flertallets forslag og tiltrer flertallets begrunnelse.

Til punkt 3.6 Særlig om fremleggelse av tilstandsrapport ved salg av fritidsbolig

Flertallet foreslår at reglene om tilstandsrapporter bør begrenses til å gjelde for helårsboliger og at spørsmålet eventuelt kan vurderes nærmere når ordningen har fungert en stund.

NEF og Eff støtter flertallets forslag og begrunnelse.

Kapittel 4 Tilstandsrapporten

NEF og Eff er enige med utvalget i at detaljene omkring reguleringen av selve tilstandsrapporten bør fastsettes i forskrift. Nedenfor kommenteres bare enkeltpunkter i høringsnotatet.

Til punkt 4.2 Krav til innholdet i tilstandsrapporten

Utvalget har anslått at kravene til tilstandsrapportens innhold bør fastsettes slik at en bygningssakkyndig normalt vil bruke mellom tre til åtte timer på å utforme tilstandsrapporten, inkludert undersøkelsen av boligen. For leiligheter bør det kunne utformes tilstandsrapport på ned mot tre timer og for en eldre enebolig ikke høyere en ca. åtte timer.

NEF og Eff er opptatt av at kjøper må få et tilstrekkelig grunnlag for å vite tilstanden på boligen, men ikke så omfattende at transaksjonskostnadene øker i urimelig grad.

Til punkt 4.2.5.3 Bygning innendørs

Når det gjelder opplysninger om det elektriske anlegget går flertallet inn for at tilstandsrapporten alltid skal inneholde opplysninger basert på en visuell gjennomgang av de deler av anlegget som er lett tilgjengelig. Mindretallet mener at tilstandsrapporten bare skal inneholde opplysninger om det elektriske anlegget i den grad den bygningssakkyndige har kompetanse på området.

NEF støtter utvalgsmedlemmet Mæland sitt syn. Det bør fremgå tydelig av rapporten i hvilken grad det elektriske anlegget er vurdert og hvilken kompetanse den bygningsskyndige besitter.

Slik Eff vurderer dette er begge forslag egnet til å skape usikkerhet og fare for falsk trygghet hos kjøper. Som utvalget beskriver forutsetter en forsvarlig gjennomgang av elektriske anlegg spesialkompetanse. En overfladisk gjennomgang av anlegget av noen uten slik kompetanse vil være av begrenset verdi for kjøper, i tillegg til at det vil være vanskelig å skape forståelse for hvilke feil og svakheter som gjennomgangen ikke kan forventes å avdekke. Videre vil en ordning med differensierte rapporter, avhengig av den bygningsskyndiges kompetanse, føre til at det blir uforutsigbart for kjøper hvilke opplysninger som kan forventes i en tilstandsrapport. Det vil også kunne knytte seg usikkerhet til hva som ligger i "nødvendig kompetanse" hos den bygningsskyndige, og hvorvidt denne faktisk innehas på det tidspunkt rapporten utarbeides.

Det er slik Eff ser det av stor betydning at tilstandsrapportene er enhetlige og inneholder pålitelig informasjon om det som er undersøkt. Eff finner derfor ikke å kunne støtte verken flertallet eller mindretallet i dette spørsmålet, og foreslår at rapporten ikke inneholder opplysninger om det elektriske anlegg.

Til punkt 4.2.7.3 Planer og planforslag

Utvalgsmedlemmet Mæland foreslår at verken planer eller planforslag hører hjemme i en tilstandsrapport.

NEF og Eff er enige med utvalgsmedlemmet Mæland.

Opplysninger om planer og aktuelle planforslag vil kunne være viktige opplysninger for kjøper, og er ivaretatt gjennom eiendomsmeglingsloven. Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 skal megleren sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, herunder en skriftlig oppgave som blant annet skal gi opplysninger om forholdet til endelige offentlige planer. Dersom en

tilstandsrapport også skal inneholde slike opplysninger, vil forbrukeren måtte betale både den bygnings sakkyndige og megleren for å innhente slike opplysninger. Det er en unødvendig dobbeltbehandling der salget skjer gjennom eiendomsmegler.

Til punkt 4.2.7.6 Verdifastsettelse

Flertallet mener at opplysning om markedsverdi eller teknisk verdi ikke bør være en del av tilstandsrapporten. Flertallet anser at utvalget etter sitt mandat i første rekke skal foreslå regler som sikrer at det foreligger opplysninger om eiendommens tilstand. Flertallet anser ikke en verdifastsettelse som en opplysning om eiendommens tilstand.

NEF og Eff er enige i flertallets syn.

Meglerne er lokalkjente i sine områder og kjenner best til omsetningsprisene for boliger. NEF og Eff anser at meglerne gjennomgående vil være de beste til å fastsette markedsverdien på eiendommer. Som flertallet, mener NEF og Eff at verdiangivelsen kan leveres frivillig til rapporten og at det bør stå selger fritt å avtale at en verdsettelse skal inngå i rapporten, men ikke at dette skal være en opplysning som i så fall skal omfattes av de særlige virkningene som loven – etter utvalgets forslag – tillegger en tilstandsrapport.

I tillegg ønsker NEF og Eff å kommentere følgende paragrafer i utkastet til forskrift:

§ 1-7 Kostnader til retting

Estimatet vil bare basere seg på visuell observasjon og antas derfor å gi store forskjeller i endelig utbedringskostnad. Overfor forbruker må den bygnings sakkyndige ta utførlig forbehold om dette og det er usikkert om forbrukeren vil få tilstrekkelig forståelse for at kostnaden bare baserer seg på en overfladisk vurdering, og at et relevant kostnadsoverslag i de fleste tilfelles først kan gis etter avdekking/inngrepen i bygningsmassen. I tillegg virker det uklart om det bare er helt nødvendige reparasjonskostnader som skal prises eller om også fremtidig vedlikehold er ment å omfattes av paragrafen.

Dersom forslaget for tilslutning, må det være riktigst å begrense dette til helt nødvendige utbedringskostnader.

§ 2-19 Eldstader

Når den bygnings sakkyndige likevel må henvende seg til kommunen for å kontrollere om det foreligger pålegg, kan han også kontrollere om ildstedet/ene er meldte og godkjent.

Til punkt 4.4 Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt periode

Flertallet går inn for at tilstandsrapporten ikke bør være eldre enn ett år ved avtaleinngåelsen. Mindretallet foreslår en varighet på et halvt år.

NEF og Eff støtter flertallets syn.

Flere salg tar av ulike årsaker mer enn seks måneder. Dersom tilstandsrapporten får en

varighet på mindre enn ett år, vil forbrukeren i disse salgene få økt kostnad til fornyelse av tilstandsrapporten. Dersom selger har foretatt betydelige endringer, eller blir kjent med mangler ved boligen etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet, vil selger ha en plikt etter avhendingsloven til å opplyse om dette til markedet.

Kapittel 5 De bygningsakkyndige

NEF og Eff anser det tvingende nødvendig at krav både til kvalifikasjoner, ansvarsforsikring og autorisasjonsordning lovfestes for de som skal utarbeide "godkjente" tilstandsrapporter. I motsatt fall vil tilstandsrapport ikke være definert i loven.

Til punkt 5.3 Person- eller foretaksbasert autorisasjon

Utvalget er delt i hvorvidt autorisasjonsordningen bør være person- eller foretaksbasert.

Flertallet mener autorisasjonsordningen bør være foretaksbasert. Det gjør det mulig for autorisasjonsmyndighetene å vurdere hele foretakets organisasjon, blant annet med tanke på kvalitetssikring, både når autorisasjonen gis, og i den videre oppfølging.

Mindretallet, som består av de som er oppnevnt av de ulike takstorganisasjonene, går inn for at autorisasjonen skal knyttes til person. Begrunnelsen er at det er ute på befaring av de konkrete boligene behovet for fagkunnskap er aller størst. Feilvurderinger under befaringen kan vanskelig rettes opp under senere veiledning eller gjennomsyn av en fagansvarlig. Det er derfor av stor betydning at hver enkelt person som gjennomfører disse oppdragene, har den nødvendige kompetansen.

NEF støtter mindretallets syn. Det vil være avgjørende at den personen som besiktiger boligen innehar de nødvendige lovpålagte kvalifikasjonskrav.

Eff støtter flertallet syn her.

Til punkt 5.4.2 Kvalifikasjonskrav til de bygningsakkyndige

Samtlige av utvalgets medlemmer foreslår at det stilles krav til en grunnutdanning på minst 180 studiepoeng etter en godkjent studieplan, men at tilsvarende kunnskaper skal kunne godkjennes etter en konkret vurdering. I tillegg kreves utdanning på minst 50 studiepoeng innenfor tilstandsrapportering for boliger etter en godkjent studieplan, men også her bør tilsvarende kunnskaper kunne godkjennes etter en konkret vurdering. Et samlet utvalg går videre inn for at det i en overgangsperiode, frem til 2015, bør kunne autoriseres personer som ikke oppfyller kravene til formell utdanning og praksis.

NEF og Eff er enige i utvalgets forslag, fortutsatt at takstmannen kan dokumentere tilfredsstillende kompetansenivå på annen måte.

Eiendomsmeglingsbransjen har en overgangsordning hvor personer som ikke har oppfylt formelle krav til utdanning, men som kan dokumentere 3 års praksis fra bransjen, kan avlegge eksamener for å kunne få tillatelse til å være megler. Bransjen har god erfaring med disse overgangsreglene som gir mulighet til å beholde flinke utøvere av meglerfaget i bransjen. Vi ser for oss at noe tilsvarende kan gjøres gjeldende for takstmenn.

5.4.2.3 Etterutdanning

NEF og Eff støtter forslaget om at det skal stilles krav til tjue timer relevant etterutdanning årlig.

5.4.3 Andre vilkår for autorisasjon

NEF og Eff støtter forslaget om at det må stilles krav til tvungen ansvarsforsikring.

For at flertallets forslag om fritak for selgerens ansvar for den sakkyndiges forsømmelse skal kunne ha noen betydning i praksis, må den sakkyndige ha en forsikringsdekning.

Øvrige kommentarer

Vi anser at tilstandsrapporter vil være et godt verktøy for kjøper og selger ved omsetning av bolig. En tilstandsrapport vil gi god informasjon om tilstanden til boligen som skal omfattes i markedet og forhåpentligvis være konfliktforebyggende og redusere antallet mangelskrav.

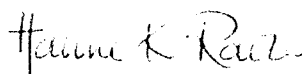
Avslutningsvis finner vi grunn til å bemerke at enkelte av forslagene bærer preg av å være rene kompromissforslag. Når så disse kompromissforslagene ikke har ført til et omforent forslag, og de heller ikke trekkes som forslag, blir resultatet at det fremmes en rekke forslag med ulike flertalls- og mindretallskonstellasjoner. Dette har som konsekvens at det fra høringsinstansenes ståsted blir vanskeligere å ta stilling til forslaget(ene), ikke minst fordi det endelige resultatet kan bli at det vedtas en løsning som er en kombinasjon av ulike forslag som høringsinstansene ikke har sett det som naturlig å kommentere.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund



Finn Tveter
Direktør

Eiendomsmeglerforetakenes
Forening



Hanne K. Railo
Daglig leder