

01 OKT 2009

Det Kongelige Justis- og Politidepartement
Postboks 8005 Dep

0030 OSLO

JUSTISDEPARTEMENTET	
05 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVDELING/ENHET:	LOV/EP/HCH/DE
DOK.NR.:	33
ARKIVKODE:	

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

Sak nr: 09/1392-2

30.09.2009

Saksbehandler: Ida Torgersdotter Øygard

Dir.tlf: 93 08 10 40

Forbrukerombudets høringsuttalelse vedrørende forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Innledning

Bolighandel er ofte den største investeringen forbrukere gjør og den største økonomiske risikoen de bærer. Det er derfor et viktig arbeid man nå har påbegynt med å forsøke å minske antallet konflikter knyttet til boligsalg. Prøveprosjektet med bruk av tilstandsrapporter i Stavanger viser dette gjennom at konfliktnivået i forbindelse med boligsalg ble merkbart redusert. I tillegg til å minske den økonomiske risikoen, vil tilstandsrapporter bidra til at kjøperne i større grad vet hva de inngår en handel om og på denne måten minske faren for skuffelser og overraskende ekstraarbeid.

I det følgende vil jeg gjøre rede for mitt syn på de problemstillingene jeg finner relevante for mitt myndighetsområde.

1. Ulike metoder for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig

1.1 Lovfestet påbud

Forbrukerombudet mener den mest effektive måten for å få flest mulig til å bruke tilstandsrapport vil være å innføre et påbud i avhendingsloven. I tillegg til å være svært effektivt, er det også den løsningen som gjør regelverket enklest å forholde seg til for forbrukerne. Selger behøver da ikke å vurdere om han ønsker å bruke tilstandsrapport eller ta sjansen på at kjøper ikke oppdager noe som en tilstandsrapport ville ha avdekket. Slik jeg ser det er det ønskelig å komme bort fra en situasjon der selger må vurdere dette. Kjøper vil nærmest alltid ha et behov for å få en objektiv vurdering av boligen som vurderes kjøpt, og det vil derfor være positivt om selger er nødt til å få en slik utformet.

Etter min mening vil det være naturlig å kombinere et slikt påbud med en tinglysningssperre. På denne måten vil man sikre at det ved alle boligsalg foreligger en tilstandsrapport. Det er også en kostnadseffektiv måte å kontrollere at reglene blir fulgt.

Det kan imidlertid tenkes tilfeller der det åpenbart vil volde selger urimelige kostnader å måtte innhente en tilstandsrapport. Dette vil kunne være i tilfeller der det er åpenbart at huset er så gammelt og utslitt at det må rives eller totalrenoveres. Det kan nok også tenkes andre situasjoner der det kan virke åpenbart urimelig og unødvendig å kreve at selger innhenter tilstandsrapport. Som eksempel kan nevnes de tilfellene der kjøper allerede kjenner boligen som en eier, for eksempel gjennom å være i familie med selger.

Det bør derfor utformes et unntak for de tilfeller der selgers kostnader må anses som åpenbart urimelige. Vurderingstemaet bør da være hvorvidt det er et vesentlig misforhold mellom kostnaden man påfører selger og boligens verdi eller mellom kostnaden og kjøperens antatte interesse i at tilstandsrapport blir utformet. Dette vil være en snever unntaksregel som kun kommer til anvendelse i de helt åpenbare tilfellene. Ved å innta et unntak om at man kan unnlate å innhente tilstandsrapporter i slike særlige tilfeller, vil man få den nødvendige fleksibiliteten i regelverket. Man binder ikke unntakene til enkelte spesielle tilfeller, men åpner for en vurdering knyttet til åpenbar urimelighet.

Det vil være naturlig at kontrollen med dette ligger hos Kartverket i og med at de skal påse at tilstandsrapport foreligger for at salget skal kunne tinglyses. Jeg ser da for meg at det vil fungere slik at i de tilfellene der selger mener han kan påberope seg unntaksregelen, vil han måtte sende med en forklaring på hvorfor hans tilfelle er av de helt spesielle som unntaket kommer til anvendelse på. Det er liten grunn til å tro at dette systemet vil bli utnyttet i og med at det vil innebære en vesentlig forsinkelse av salget dersom begrunnelsen ikke godtas. Jeg vil også anbefale at det tas inn i en bestemmelse i eiendomsmeulingsloven om at megleren må foreta en forhåndsbedømmelse av om det konkrete tilfellet er et tilfelle der det vil virke åpenbart urimelig å kreve innhenting av tilstandsrapport.

1.2 Frivillig ordning med avtalerettslige insentiver

For det tilfellet at departementet velger å ikke anbefale en obligatorisk bruk av tilstandsrapporter vil jeg her komme med subsidiaire bemerkninger. En frivillig ordning kombinert med sterke avtalerettslige insentiver vil antageligvis føre til at det i alle normalt tilfeller benyttes tilstandsrapport ved boligsalg. Slik jeg ser det er ulempen med en slik løsning at man åpner for vurdering fra selgers side.

Etter min mening bør man, dersom man velger en frivillig ordning med avtalerettslige konsekvenser, følge forslaget om at dersom selger ikke har innhentet tilstandsrapport, hefter han for de mangler som en tilstandsrapport ville ha avdekket. Av de øvrige insentivene som er nevnt i utvalgets utredning, mener jeg at å gi kjøper en angrerett eller hevingsrett er det virkemiddelet som fremstår som mest effektivt. Det er en så inngripende virkning at det nok vil fremtvinge bruken av tilstandsrapporter.

Til tross for at disse insentivene mest sannsynlig vil føre til en økt bruk av tilstandsrapporter, er jeg av den oppfatning at de kan virke mer prosessskapende enn alternativet med en lovfestet plikt. Man vil i mange tilfeller komme opp i vanskelige bevissspørsmål. Dette gjelder særlig spørsmålet om hva man ville ha oppdaget dersom det var innhentet tilstandsrapport. Videre er en av fordelene med den varianten jeg har skissert i punkt 1.1 at man unngår de tilfellene der selger bevisst velger å ta en risiko. Selv om kjøper i etterkant vil kunne ha en god erstatningssak, er det et mål i seg selv å unngå at det blir en tvist.

1.3 Fritidsbolig

Slik jeg ser det er utfordringen når det gjelder spørsmålet om tilstandsrapport for fritidsboliger at det er så store variasjoner i eiendommene. Det er for en del fritidsboliger ingen grunn til å skille mellom disse og alminnelige boliger. Både standard og pris er i mange tilfeller like høy som ved alminnelige boliger. Man har i disse tilfellene behov for den samme informasjonen som når man kjøper en alminnelig bolig. For andre fritidsboliger er forskjellen så stor at det virker kunstig å skulle ha de samme strenge kravene ved omsetningen av dem. Det vil i disse tilfellene kunne være uforholdsmessig dyrt å måtte innhente en tilstandsrapport. Dette vil særlig gjelde de tilfeller der eiendommen er svært billig.

Mitt forslag om påbud med en snever unntaksregel, som redegjort for under punkt 1.1, vil kunne gjelde uavhengig av om det selges bolig eller fritidsbolig. Jeg ser ingen grunn til å differensiere på et prinsipielt grunnlag mellom disse to, men ser det slik at det nok være en høyere andel hytter som vil falle innunder unntaket.

1.4 Når bør tilstandsrapporten foreligge?

Tilstandsrapporten bør foreligge når boligen markedsføres, slik at potensielle kjøpere skal få den relevante informasjonen på et tidlig tidspunkt. Dette kan sikres gjennom bransjenormen for markedsføring av bolig. Den regulerer hvilken informasjon som må gis til hvilket trinn av markedsføringen. Jeg ser her for meg at det vil være naturlig å innta et krav om at tilstandsrapporten må ligge ved salgsoppgaven.

For å sikre at tilstandsrapporten foreligger på et tidlig tidspunkt og for å understreke den bygningssakkyndiges uavhengighet og nøytralitet kan det være grunn til å forsøke å svekke båndene mellom eiendomsmeglere og takstmenn. Slik jeg ser det er det da naturlig å forsikre seg om at det er selger som innhenter tilstandsrapporten. En mulig måte å få dette til på er å ta inn i eiendomsmeglingsloven at megleravtale ikke kan inngås før tilstandsrapport er innhentet og at det således er selger selv som må kontakte og inngå avtale med en bygningssakkyndig.

1.5 Lagring i matrikkelen

Fordelen ved å innføre et påbud og å legge kontrollen med ordningen til tinglysningsmyndigheten, er at man da samtidig har muligheten til å innføre et system der tilstandsrapportene blir registrert på eiendommen. På denne måten vil man kunne bygge opp et slags "servicehefte" for boligen. Dette vil være vanskeligere å gjennomføre med forslaget om å legge dagens utgangspunkt med valgfrihet til grunn, men endre de rettslige virkningene av å ikke bruke tilstandsrapport.

Til tross for at rapportene kun skal kunne vare i en viss periode (se punkt 2), vil eldre tilstandsrapporter likevel gi nyttig informasjon om en bolig. I likhet med et servicehefte for en bil, vil de gi informasjon om tidligere problemer og vise hva som er blitt tatt hånd om av tidligere eiere. Dette vil på sikt føre til at man i større grad trygger eiendomshandelen gjennom å sikre at forbrukerne vet hva de kjøper og løper en mindre risiko for å oppdage mangler etter kjøpet er i stand.

2. Krav til tilstandsrapporten

Når det gjelder hvilke krav man bør stille til en tilstandsrapport, er dette en avveining mellom at kostnadene til innhenting av tilstandsrapport ikke skal bli for høye og at kjøper skal få all den relevante informasjonen. Det fremstår for meg som at utvalget her har funnet en fornuftig mellomløsning ved å legge til grunn utvidede undersøkelser av typiske problemområder.

Jeg ønsker her å understreke viktigheten av at det blir gjort målinger der dette er praktisk gjennomførbart. For at endringene i lovverket skal ha en reell effekt, må de tilstandsrapportene som lages være av en viss kvalitet og de må ha en viss dybde. Det er viktig at man gjennom tilstandsrapportene får betraktelig mer informasjon og helhetlig bilde av boligen enn det dagens takstrapper gir.

Jeg er enig med utvalget i at kravene til tilstandsrapportene bør fastsettes i en forskrift. Etter min mening bør man imidlertid holde denne forskriften på et lavere detaljnivå enn forslaget i NOU 2009:6 går ut på. En komité hos Standard Norge er i gang med å utarbeide en standard vedrørende tilstandsrapporter. Etter min mening er det naturlig at en forskrift har et mer generelt og overordnet tilsnitt og at detaljene rundt hvordan rapporten skal gjennomføres fastsettes i en standard, slik det for eksempel er gjort for arealmåling av bolig. Gjennom å detaljregulere i en standard vil man også få en større faglig forankring og et mer fleksibelt verktøy enn dersom det forskriftsfestes.

Når det gjelder spørsmålet om man skal innta en verdifastsettelse i tilstandsrapporten, er jeg av den oppfatning at det på den ene siden kan være nyttig for potensielle kjøpere å ha to verdifastsettelser å forholde seg til. Videre vil den bygningssakkyndige i større grad enn megleren være uavhengig av selgeren og dermed kunne sikre en mer objektiv vurdering og han vil kunne angi en pris basert på eiendommens tekniske stand. Megleren har på sin side bedre forutsetninger for å angi markedspris enn det en bygningssakkyndig har. Han vil til enhver tid være oppdatert på hvordan markedet forholder seg, i motsetning til en bygningssakkyndig som i større grad vil ha kunnskap om de tekniske sidene ved en eiendom. Jeg er derfor av den oppfatning at det er meglers oppgave å anslå en markedspris ved prisantydning, men at den bygningssakkyndige i tilstandsrapporten skal anslå en teknisk verdi av eiendommen. Den bygningssakkyndige bør da i større grad enn det som gjøres i dagens takstrapper gi en forklaring på de nedjusteringer som blir gjort. Det er viktig at potensielle kjøpere gjennom slike fradrag i verdien gis et riktig bilde av hva som antas å måtte gjøres med eiendommen.

Når det gjelder spørsmålet om tilstandsrapportenes varighet, må det igjen foretas en avveining mellom at rapportene skal være så gode som mulig og at det ikke skal koste uforholdsmessig mye for den som skal selge. På den ene siden vil det kunne virke urimelig dersom en selger har forsøkt å selge i over et halvt år og så må innhente tilstandsrapport på nytt. Han vil da allerede kunne være i en vanskelig økonomisk situasjon og det å måtte innhente en ny tilstandsrapport vil da bli en ekstra byrde. På den andre siden kan det skje mye med en bolig dersom man setter varigheten til mer enn seks måneder. Hensynet til å forsøke å belyse eiendommen så godt som mulig taler for at varigheten ikke settes til lenger enn seks måneder. Det kan også tenkes at det vil koste mindre å få utarbeidet en tilstandsrapport når det er så kort tid siden den forrige ble laget.

3. De bygningsakkyndige

Jeg holder med utvalget i forslaget om en offentlig autorisasjonsordning og at man må sikre at de fremtidige bygningsakkyndige holder et høyere faglig nivå enn dagens takstmenn. Det faglige nivået kan sikres gjennom et lignende system som man har for eiendomsmeglerne i eiendomsmeglingsloven § 4-2. Dette er strenge regler om både utdanning og praktisk erfaring som bidrar til å sikre at eiendomshandelen foregår på en mer betryggende måte.

Med vennlig hilsen

for 
Bjørn Erik Thon
forbrukerombud