

02 OKT 2009

Justis- og politidepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo



FORBRUKERRÅDET JUSTISDEPARTEMENTET	
05 OKT 2009	
SAKSNR:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DBK.NR:	32
ARKIVKODE:	

Saksbehandler:  
Cecilie Asak

Vår dato:  
30.09.2009

Vår referanse:  
os/2009/3222

Deres dato:

Deres referanse:

### Høring – NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

Vi viser til deres brev datert 05.06.09 der det bes om kommentarer til NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

Vi vil i høringsuttalelsen konsentrere oss om hovedproblemstillingene som behandles i utredningen. Dette gjelder i første rekke om tilstandsrapporten skal være obligatorisk eller frivillig. I forlengelsen av dette, hva som skal være sanksjonene ved brudd på plikten, alternativt hvilke insentiver selger bør gis ved en frivillig ordning. Vi vil også kommentere tilstandsrapportens innhold og kravet til de bygningsakkyndige.

### Generelle bemerkninger:

Forbrukerrådet vil påpeke at forbrukere har behov for et sterkt vern ved kjøp og salg av bolig. Boligkjøp er normalt den største og viktigste avtalen en forbruker inngår i løpet av livet. Kjøpesummen er gjerne på flere millioner og konsekvensen er stor dersom noe går galt. De fleste forbrukere skifter bolig sjelden og har derfor liten erfaring med boligkjøp. Ved bolighandel mellom forbrukere er det derfor spesielt viktig at avtalen mellom selger og kjøper blir inngått på bakgrunn av riktig og mest mulig fullstendig informasjon om boligen. Vi viser i denne sammenheng til mandatet der formålet med endret regelverk er å sikre at det ved salg av bolig i forbrukerforhold foreligger mest mulig relevant informasjon om boligen. Forbrukerrådet mener at det kun er en lovpålagt plikt til å innhente tilstandsrapport som i tilstrekkelig grad kan sikre at det foreligger mest mulig relevant informasjon av boligen ved salg. Det er derfor også det beste virkemiddelet for å trygge boligomsetningen og forhindre tvister.

Forbrukerrådet viser også til at det politisk er et ønske om at forbrukere skal stimuleres til å foreta valg som sikrer en bærekraftig utvikling. Ved en obligatorisk tilstandsrapport vil svakheter bli oppdaget tidligere og kanskje på et tidspunkt da skadeomfanget er mindre. Vi tror også at innføring av en obligatorisk tilstandsrapport vil kunne føre til at boligeiere får økt forståelse for behovet og verdien av vedlikehold, slik at verdiene i boligen ivaretas over tid.

Forbrukerrådet  
Oslo

Postadresse:  
Postboks 4595 Nydalen  
0404 Oslo

Besøksadresse:  
Rolf Wickstrøms vei 15  
0486 Oslo

Org. nr.:  
NO 871 033 382 MVA

E-post og nett:  
oslo@forbrukerradet.no  
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:  
815 58 200  
Telefaks:  
23 40 06 51



## Kap. 3 Modeller for økt bruk av tilstandsrapporter

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

#### Obligatorisk tilstandsrapport

Forbrukerrådet støtter mindretallets syn om at det må innføres en bestemmelse i avhendingslova om at selger plikter å innhente tilstandsrapport ved salg av bolig i forbrukerforhold. Vi vil i det følgende redegjøre for hvorfor vi mener formålet i mandatet kun kan oppnås tilfredsstillende ved en lovpålagt ordning

Grunnlaget for at utvalget ble nedsatt var at dagens frivillige ordningen ikke fungerer tilfredsstillende. Selger henter i begrenset grad inn informasjon om tilstanden til boligen som skal selges. Dette fører til at den tekniske tilstanden ikke avdekkes. Kjøper har derfor ikke forutsetninger for å vite hva han kjøper og hva som er riktig pris. Når feil oppdages i etterkant av kjøpet oppstår det konflikt. Konflikten blir ofte en stor personlig og økonomisk belastning for partene. Undersøkelser foretatt av eierskifteforsikringsselskapene viser at det oppstår tvister i 20-25 % av alle boligomsetninger. Forsikringsklagekontoret og domstolene behandler hvert år et stort antall klagesaker knyttet til mangler oppdaget etter boligkjøp. Dette viser at behovet for endringer fra dagens ordning er stort.

Etter Forbrukerrådets vurdering vil vi med en fortsatt frivillig ordning, ikke være *sikret* at det ved markedsføring og salg av bolig i forbrukerforhold foreligger mest mulig relevant informasjon om boligen. Vi kan derfor heller ikke være sikre på at boligomsetningen blir tryggere og at det blir færre tvister. Årsaken er at markedet kan tilpasse seg en frivillig ordning på en slik måte at formålet ikke nås. For eksempel vil en del selgere være redd for hva en tilstandsrapport kan avdekke av feil og svakheter som kan gå ut over prisen på boligen. Noen selgere vil derfor i stedet for å innhente og betale for en rapport, tegne en noe dyrere eierskifteforsikring som forsikrer mot det utvidete ansvaret. En dyrere rapport trenger ikke koste mer enn en noe rimeligere forsikring og rapporten til sammen. Markedet vil bestemme dette. Ved en lovpålagt plikt vil imidlertid ikke eierskifteselskapene kunne tilby forsikring til de som ikke oppfyller lovens krav, og vi vil derfor ikke risikere at tilstandsrapport ikke blir innhentet.

En annen fordel med obligatorisk ordning er at det sikrer forutberegnlighet for kjøper og selger. Til tross for at en del selgere vil være redd for hva en tilstandsrapport kan avdekke, er det en fordel både for kjøper og selger at de vet hva de har å forholde seg til etter eierskiftet. Ved at tilstandsrapporten avdekker tilstanden på boligen, vil det være mindre sannsynlig at det blir en 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. En tilstandsrapport kan for øvrig også ha en positiv effekt for selger, ved at usikkerheten reduseres slik at kjøper er villig til å betale mer for boligen.

Forbrukerrådet mener også at det av hensyn til kjøper er nødvendig at selger pålegges å innhente opplysninger om boligens tilstand. Boliger blir ofte solgt fort og det er derfor begrensede muligheter for kjøper til å undersøke boligen med en sakkyndig. Dersom kjøper er interessert i boligen, må han gi bud uten at han vet boligens teknisk tilstand og hva den er verdt. Det er en uholdbar situasjon at kjøper må gjøre sin største økonomiske investering, uten å ha nok informasjon om hva han kjøper. Det finnes ingen eierskifteforsikring for kjøper, og han kan derfor ikke forsikre seg mot feil og mangler som oppstår etter kjøpet. Etter vår vurdering bør derfor selger være forpliktet til å innhente en teknisk tilstandsrapport på boligen, slik at kjøper sikres nødvendige opplysninger om boligen før kjøpet.

Vi viser også til arbeidet med forskrift vedrørende energieffektivitet i bygninger. Forbrukerrådet mener det blir lite sammenheng i regelverket dersom energisertifikatet er obligatorisk, og tilstandsrapporten skal være frivillig. Fra forbrukerens side er tilstandsrapporten et mer betydningsfullt dokument enn energisertifikatet. Når energisertifikatet er obligatorisk, bør i hvert fall tilstandsrapporten også være det.

En obligatorisk ordning medfører også en mulighet for eiendomsregistrering av tilstandsrapporter. Forbrukerrådet viser til Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) om lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven). Det bør etter vår vurdering tas inn en bestemmelse i avhendingslova, for eksempel lovens kapittel 2, om at tilstandsrapporten skal registreres i matrikkelen. Det vil være naturlig at den bygningssakkyndige sender inn rapporten etter at tilstandsanalysen er foretatt. Ved at tilstandsrapporten registreres, vil opplysningene om boligen få økt betydning og notoritet. Over tid vil det kunne etableres et "boligens servicehefte", som sikrer mest mulig oppdatert informasjon om boligen. Et slikt register kan ikke opprettes tilfredsstillende ved en frivillig ordning, da det ikke vil være mulig å innhente tilsvarende informasjon om alle boliger som omsettes.

En ytterligere fordel med obligatorisk ordning, er at reglene blir enkle og oversiktlige. I forbrukerforhold bør det ikke være for vanskelig å sette seg inn i regelverket. Med en frivillig ordning må forbrukeren undersøke hvilken virkning det har om rapporten innhentes eller ikke, og forstå rekkevidden av dette. Ved en obligatorisk ordning behøver selger kun forholde seg til at han må innhente tilstandsrapporten og kjøper til at han har krav på det. Dessuten viser uenigheten i utvalget at det ikke er et klart alternativ til en obligatorisk ordning. Utvalgets representanter er i stor grad uenige om hva som vil være tilstrekkelige insentiver for at formålet i mandatet skal nås. Dette viser etter vår oppfatning at det er uklart hvilken virkning de ulike insentivene vil få i markedet. Etter vår vurdering er det for risikabelt å velge en frivillig ordning som vi ikke vet om vil fungere, på et så viktig område for norske forbrukere. Vi viser til våre generelle kommentarer i innledningen og for øvrig det definerte formålet i mandatet.

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

Overtredelse av den lovbestemte plikten til å innhente rapport må få rettslige konsekvenser 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.

Forbrukerrådet foreslår i tillegg 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. En slik ordning medfører også at tilstandsrapporten blir tilgjengelig på et tidlig tidspunkt, slik at kjøper kan få tilgang til denne i god tid før visning. Dette er viktig for at potensielle kjøpere skal få mulighet til å sette seg inn i rapportens innhold og kunne undersøke mest mulig før visning. I tillegg har det den positive sideeffekten at koblingen som er mellom dagens takstmenn og megler brytes. Om en bolig er lett omsettelig er blant annet avhengig av hvilken tilstand den fremstår i. De aller fleste meglere har provisjon av omsetningsbeløpet og megler har derfor interesse i taksten som takstmenn utarbeider. Dersom tilstandsrapport må være innhentet før oppdragsavtale med megler inngås, vil alle disse tre forholdene bli ivaretatt.

Forbrukerrådet går også inn for at det innføres en tinglysningssperre. Det vil si at kjøpet av boligen ikke kan tinglyses dersom tilstandsrapporten ikke er innhentet. De aller fleste kjøpere vil ønske å tinglyse kjøpet for å få rettsvern. For at en slik tinglysningssperre ikke skal bli urimelig overfor kjøper, må det derfor innføres en regel om at kjøper i så tilfelle kan innhente tilstandsrapporten for selgers regning. Dersom selger fortsatt ikke medvirker til at

tilstandsrapporten innhentes, vil selger opptre i strid med redelighet og god tro. Det er derfor ikke urimelig at kjøper i slike tilfeller bør få en mulighet til å heve kjøpet.

For de unntakstilfeller hvor selger ikke benytter megler og kjøpet ikke tinglyses, kan det innføres kontraktsrettslige virkninger av bruddet på plikten. "Solgt som han er"- forbeholdet kan bortfalle, reklamasjonsfristen kan utvides til 10 år og kjøper kan heve dersom selger ikke medvirker til at rapporten blir innhentet.

## Frivillig ordning

Vi vil i det følgende redegjøre for hvorfor vi mener at en frivillig ordning med rettsvirkninger ikke er tilstrekkelig for å nå det definerte formålet i mandatet.

### Utvidet opplysningsplikt for selger

FR er for så vidt enig med utvalgets flertall om at en utvidet opplysningsplikt for selger, vil kunne bidra til økt bruk av tilstandsrapporter. Dersom selger kan holdes ansvarlig for feil som ville blitt avdekket ved bruk av en tilstandsrapport, vil selger bære en økt risiko ved ikke å innhente en tilstandsrapport.

#### Ingen reell risiko for selger

Forbrukerrådet er likevel av den oppfatning, at risikoen forbundet med ikke å innhente en tilstandsrapport, er for liten til at vi kan være sikre på at de aller fleste selgere vil innhente rapport. Det er flere forhold som reduserer denne risikoen for selger.

For det første vil det være vanskelig for kjøper å vite om den avdekkede mangelen ville fremgått av en forsvarlig utført tilstandsrapport. De fleste boligkjøpere har begrenset kunnskap om innholdet i en tilstandsrapport og hva slags feil den eventuelt skal avdekke. Dette vil kunne medføre at kjøper blir uvitende om et eventuelt krav og usikker på sin rettsstilling, noe som vil komme selger til gode.

Selgers risiko reduseres ytterligere ved at det er kjøper som har bevisbyrden for at mangelen ville ha blitt avdekket av en tilstandsrapport. I mange tilfeller vil det være nærmest umulig for kjøper å oppfylle denne bevisbyrden fordi det vil være vanskelig for en bygningssakkyndig å uttale seg om forhold som ligger tilbake i tid. Å pålegge kjøper en slik bevisbyrde vil slik Forbrukerrådet ser det skape en skjevhet i rettsforholdet mellom kjøper og selger på bekostning av kjøper. Bevisvurderingen vil følgelig bidra til å redusere selgers risiko til det punkt hvor selger ikke lenger ser fordelene ved å innhente en tilstandsrapport

#### Markedstilpasninger – tilbud om eierskifteforsikring

Et annet hensyn som taler mot den foreslåtte regelen, er som nevnt tidligere, hensynet til markedstilpasninger. Ved utvidet opplysningsplikt, er det etter Forbrukerrådets oppfatning grunn til å tro at eierskifteforsikringsselskapene - som i dag - vil fortsette å tilby egne forsikringer til selgere som ikke innhenter tilstandsrapport. I dag praktiseres denne todeltede forsikringsordningen ved at selger betaler en høyere forsikringspremie i de tilfellene det ikke er innhentet en tilstandsrapport. Så lenge selger tror en eventuell mangel vil medføre et tap som overstiger en høyere forsikringspremie, vil selger ikke ha noe egentlig insentiv til å innhente en tilstandsrapport.

Forbrukerrådet kan ikke se at et forslag om utvidet opplysningsplikt vil bidra til å øke bruken av tilstandsrapport i den tiltenkte grad, og mener forslaget bidrar til et intrikat og uoversiktlig regelverk. Vanskelig bevisvurdering og tilpasninger i markedet, vil slik Forbrukerrådet ser det, kunne føre til økte prosesskostnader og lavere grad av forutberegnelighet for både selger og kjøper. Forbrukerrådet finner derfor forslaget om utvidet opplysningsplikt for selger sterkt utilrådelig.

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

I kombinasjon med utvidet opplysningsplikt for selger, har deler av utvalget fremmet forslag om kanalisering av ansvar for feil ved tilstandsrapport. Forslaget innebærer at selgers ansvar for den bygningssakkyndige oppheves, slik at kjøper kan rette eventuelle krav direkte mot den bygningssakkyndige.

Forbrukerrådet ser at krav om tilstandsrapport kan medføre et økt behov for selger til å bryte identifikasjonen, men at dette først og fremst gjelder selgere som ikke har eierskifteforsikring. For selgere som har eierskifteforsikring vil selgers behov for å bryte identifikasjonen være mindre fordi ansvaret i realiteten overføres til eierskifteforsikringsselskapet. Forsikringsselskapet kan i ettertid fremme regresskrav mot den bygningssakkyndige for hans forsømmelser. Den påståtte økningen i behovet for å bryte identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige, må derfor kunne sies å være *begrenset*. Hensynet til selgers behov for å bryte identifikasjonen oppveies etter Forbrukerrådets oppfatning uansett av andre sterkere hensyn.

### Urimelig for kjøper

Forbrukerrådet mener det er viktig å kanalisere ansvar, men at dette bør skje på en annen måte enn ved å bryte identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige. Etter dagens regler om identifikasjon mellom selger og den sakkyndige, er eierskifteforsikringsselskapene ansvarlige for krav mot selger som skyldes forsømmelse fra den bygningssakkyndige. Dersom identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige brytes, er det nærliggende å tro at eierskifteforsikringsselskapene vil avvise krav mot selger som skyldes forsømmelse fra den bygningssakkyndige. 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. Kjøpers situasjon forverres ytterligere fordi kjøper ved krav mot den bygningssakkyndige, må sannsynliggjøre at den bygningssakkyndige har utvist culpa. En slik bevisbyrde vil etter Forbrukerrådets oppfatning virke urimelig tyngende for kjøper, og bør derfor tilhøre de profesjonelle partene som etter dagens ordning.

Det følger av Rt. 2008 side 1078 at eierforsikringsselskapene kan kreve regress hos den bygningssakkyndige eller hans forsikringsselskap. Forbrukerrådet forutsetter at eierskifteforsikringsselskapene vil benytte seg av denne muligheten til å få dekket sine tap - slik at ansvaret plasseres der det egentlig hører hjemme. Kanalisering av ansvaret sikres etter Forbrukerrådets oppfatning best ved å beholde identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige. Dette fordi et eierskifteforsikringsselskap er en sterkere og mer likeverdig motpart til den bygningssakkyndige eller hans forsikringsselskap, enn det en kjøper vil være dersom identifikasjonen brytes.

### Brudd på kontraktsrettslig grunnprinsipp

Som hovedinnvending mot forslaget om å bryte identifikasjonen mellom selger og bygningssakkyndig, er likevel reglene om kontraktsmedhjelperansvaret i kontraktsretten. Kontraktsmedhjelperansvaret er en veletablert rettsregel og et grunnprinsipp i norsk kontraktsrett. Forslaget er klart i strid med gjeldende rett. Det bør etter Forbrukerrådets syn sterke grunner til for å avvike fra en slik rettsregel.

Flertallet i utvalget begrunner forslaget ut ifra en betraktning om at den bygningssakkyndige er nøytral og i mindre grad selgers kontraktsmedhjelper. En fortolkning av den bygningssakkyndiges oppdrag - til i vid forstand å tjene samfunnets interesser - synes etter Forbrukerrådets oppfatning ikke tilstrekkelig til å begrunne et unntak fra et så grunnleggende prinsipp som kontraktsmedhjelperansvaret. Forslaget skaper dessuten dårlig rettssymmetri fordi det oppstår et unaturlig skille i rettsstillingen mellom bruk av bygningssakkyndige og øvrige kontraktsmedhjelpere. Dette gjør seg særlig gjeldende med

tanke på at selger ved samme boligsalg vil være ansvarlig for eiendomsmegler, men ikke den bygningssakkyndige. Forbrukerrådet viser også til Rt. 2001 side 369 (Takstmannsdommen) hvor Høyesterett 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". Flertallets begrunnelse samsvarer dårlig med Høyesteretts oppfatning av hvem sine interesser den bygningssakkyndige faktisk tjener. Dette taler mot brudd på identifikasjonen.

Forslaget innebærer en vesentlig endring av rettstilstanden, og vil etter Forbrukerrådets oppfatning medføre økte prosesskostnader i etableringen av ny rettspraksis. Forbrukerrådet kan etter dette ikke gå inn for forslaget om å bryte identifikasjonen med den bygningssakkyndige.

### **Tinglysningssperre**

Forbrukerrådet støtter et forslag om fremleggelse av tilstandsrapport som et vilkår for tinglysing av salg av bolig, men mener forslaget bør virke som en sanksjon til en obligatorisk ordning. Virkningene av forslaget inntreffer først etter at avtalen er inngått. På grunn av dette vil forslaget også kunne ha en preventiv effekt dersom innhenting av tilstandsrapport er frivillig. Forbrukerrådet ser derfor på forslaget som en bidragsyter til økt bruk av tilstandsrapport, men ikke som et egnet virkemiddel for å sikre informasjon om boligen før avtaleinngåelsen - noe som antas å være det overordnede formålet med en tilstandsrapport. En fordel med forslaget er riktignok at det virker uavhengig av tilpasninger i markedet.

### **"Som den er" forbehold**

Forbrukerrådet stiller seg positiv til en ordning hvor selgeren ikke kan ta gyldig forbehold om at boligen selges "som den er", uten at det legges fram tilstandsrapport. Hvorvidt selger har tatt et slikt forbehold har stor betydning for om det foreligger en mangel ved boligen. Forslaget antas særlig effektivt fordi det vil ramme et marked hvor bruken av denne typen forbehold er svært utbredt. Dersom innhenting av tilstandsrapport gjøres til en frivillig ordning, er forslaget etter Forbrukerrådets oppfatning en helt nødvendig rettsvirkning.

Forbrukerrådet frykter imidlertid at forslaget vil miste noe av sin gjennomslagskraft som følge av innretninger fra andre aktører i markedet. På tilsvarende måte som drøftet ovenfor er det grunn til å tro at eierskifteforsikringselskapene vil kunne tilby tilpassede forsikringer, og at noen selgere vil velge å kjøpe en dyrere forsikring fremfor å innhente tilstandsrapport. Forbrukerrådet ser i tillegg at forslaget kan virke konfliktskjerpende som følge av at forhold som ikke er vesentlige også kan påberopes som mangel.

### **Angrerett**

Forbrukerrådet går i mot forslaget om å gi kjøper angrerett dersom tilstandsrapport ikke er innhentet. Forbrukerrådet bestrider ikke at forslaget vil kunne gi sterke insentiver for selger til å innhente en tilstandsrapport, men finner ikke å kunne støtte forslaget av følgende grunner.

Forbrukerrådet kan ikke se at de samme hensynene som ligger bak reglene om angrerett gjør seg gjeldene i denne sammenheng. Forbrukerrådet er likevel for en løsning hvor kjøper gis mulighet til å trekke seg fra avtalen, og støtter forslaget om hevingsrett på side 41 i utredningen.

Selv om gjennomføringen av avtalen kan utsettes til etter utløpet av angrefristen, innebærer forslaget en forlengelse av salgsprosessen, som begge parter må antas å ville være foruten. En slik forlengelse antas også å medføre økte kostnader. Usikkerhet for partene,

begrensninger i videre investeringer og merutgifter ved nytt salg er ulemper som etter Forbrukerrådets syn vanskelig kan kompenseres.

Flertallet i utvalget begrunner forslaget med at kjøper uten tilstandsrapport har et utilstrekkelig informasjonsgrunnlag før avtaleinngåelsen. Forbrukerrådet mener denne situasjonen bør avhjelpes ved å lovfeste en plikt til å fremlegge en tilstandsrapport i stedet for å lovfeste en angrerett dersom tilstandsrapport ikke er innhentet. Det synes etter Forbrukerrådets mening ineffektivt å skape en ny rettssituasjon som antas å gi grunnlag for enda flere tvister, dersom situasjonen kunne vært unngått.

### **Utvidet reklamasjonsfrist**

Forbrukerrådet støtter mindretallets forslag om utvidet reklamasjonsfrist hvor tilstandsrapport ikke fremlegges, og slutter seg til utvalgets begrunnelse på side 38 i utredningen.

### **Fiskale rettsvirkninger**

En annen type virkemiddel som er nevnt i utredningen, er forslag om reduksjon i dokumentavgift ved innhenting av tilstandsrapport. Det samme gjelder forslag om fradrag for utgifter til innhenting av tilstandsrapport. Forbrukerrådet går inn for å ta i bruk virkemidler som tilbakefører til selger, en del av de samfunnsøkonomiske besparelsene selger antas å ha medvirket til. Forbrukerrådet er ikke i tvil om at denne typen virkemidler vil føre til økt bruk av tilstandsrapport, men ser utfordringene med å skaffe politisk gjennomslag for et slikt forslag.

Etter en gjennomgang av de ulike rettsvirkningene som kan knyttes opp mot en ordning med frivillig innhenting av tilstandsrapport, er Forbrukerrådet ikke i tvil om at en obligatorisk løsning vil være den beste måten å sikre informasjon på og som vil redusere antall tvister.

### **3.5 Behovet for unntaksregler**

Forbrukerrådet er enig i at det kan være tilfeller der det vil virke urimelig om selger må innhente tilstandsrapport. Dette vil etter vår mening være der boligen er i dårlig stand slik at den helt eller delvis må rives før den kan benyttes som boligeiendom. Unntaket bør også gjelde ved gavesalg.

Forbrukerrådet har vært i tvil om salg innad i familien bør unntas. Vi har forståelse for at enkelte vil oppfatte at det er mindre behov for en slik undersøkelse når partene kjenner hverandre og boligen på forhånd. Vår erfaring gjennom deltakelse i Forsikringsskadenemnda for eierskifteforsikring viser imidlertid at også ved salg mellom nærstående, oppstår det konflikter i etterkant av kjøpet. Kjøper kjenner gjerne ikke boligen godt nok til å være klar over dens svakheter og trenger etter vår vurdering den beskyttelse som en tilstandsrapport representerer. Dette ikke minst for å verne familierelasjoner mot at det oppstår konflikt i etterkant av kjøpet. Vi anbefaler derfor ikke at det gis unntak for salg innad i familien.

### **3.6 Fremleggelse av tilstandsrapport ved salg av fritidsbolig**

Forbrukerrådet deler utvalgets syn om at det skal være frivillig å innhente tilstandsrapport ved salg av fritidsbolig. Vi har forståelse for at det på grunn av en del fritidsboligers verdi og beliggenhet kan være for inngripende å kreve at selger innhenter tilstandsrapport. Vi ser imidlertid også nytten av at feil og svakheter ved fritidsboliger avdekkes før salg. Vi tror det er sannsynlig at det oppstår en smitteeffekt fra reglene om tilstandsrapport ved helårsboliger, slik at tilstandsrapportering blir vanligere også for fritidsboliger. Dette gjelder særlig dersom selger oppfordres til å innhente rapport ved at det innføres kontraktsrettslige virkninger dersom rapporten ikke innhentes. En passende kontraktsrettlig virkning er etter vår mening at fritidsboligen ikke skal selges med et "som han er" - forbehold. Dette kan suppleres ved at reklamasjonsfristen forlenges til 10 år.

## Kap. 4 Tilstandsrapporten

Etter Forbrukerrådets oppfatning synes den foreslåtte forskriften om kravet til tilstandsrapportens innhold å være for detaljert utformet. Vi viser til at NS 3424 er under revisjon i regi av Standard Norge. I den forbindelse er det vedtatt å utforme en ny NS for tilstandsrapportering av boligkjøp i forbrukerforhold, samt utarbeide en veiledning til denne. Vi finner det mest hensiktsmessig at detaljene om rapportens innhold fremgår av en ny NS og dens veiledning. Uten at forskriften blir en ren blanco-fullmakt må det kunne settes opp mer overordnede og generelle retningslinjer for hvilke krav som må stilles for undersøkelsene.

Fordelen er at en ny NS lettere kan endres i takt med den bygningsmessige utviklingen og markedets behov, uten at det er nødvendig å endre forskriften. Dette vil gi mer dynamiske regler på området. Det er også lettere å unngå at enkelte forhold utelates fra reguleringen.

Forbrukerrådet vil påpeke at utkastet til forskrift på enkelte punkter ikke synes å være helt i samsvar med utvalgets og de enkelte medlemmers synspunkter i utredningens kapittel 4.

### 4.2 Krav til innhold

Utvalget har beregnet en normalt tid på tre til åtte timer for å undersøke boligen og utforme tilstandsrapporten. Av det pågående arbeidet med ny NS går det frem at hensynet til grundighet må gå foran overskridelse av foreslått tidsbruk. For eksempel vil det i enkelte tilfeller kunne ta lenger tid enn åtte timer å grundig undersøke en eldre enebolig.

Hovedoppgaven til den bygningsfaglige må være å finne forhold som det kreves særskilt bygningskompetanse for å avdekke. Forhold som den oppmerksomme kjøper selv kan se bør være overlatt til kjøper å oppdage.

#### 4.2.4 Kort om ulike undersøkelsesnivåer

Forbrukerrådet er enig i at dagens praksis jevnt over ikke gir tilstrekkelige opplysninger ved salg av bolig. Vi mener derfor at dagens ordning må strammes inn, slik at det kreves grundigere undersøkelser enn etter dagens NS 3424, nivå 1.

Forbrukerrådet ser at det er problematisk med bemerkninger om at forhold "bør undersøkes nærmere". Selv om domstolene ofte krever at risikopplysninger burde vært sjekket nærmere av kjøper, gjøres dette i praksis i liten grad. De færreste har anledning til å ta med takstmann på alle visninger. I tillegg er det ofte knapt med tid fra boligen legges ut for salg til budrunden starter. Reelt sett fungerer slike anmerkninger som en ansvarsfraskrivelse for selger. Det er også lite rimelig og praktisk, at kjøpere skal sjekke forhold nærmere, hvor selgers takstmann har kommet frem til at dette ikke er nødvendig.

Det er mange fordeler ved at en inngående undersøkelse gjøres av den bygningsfaglige i stedet for av hver enkelt kjøper:

For det første har selger best tid og tilgang til boligen før den overtas av kjøper. Det er også unaturlig for de fleste interessenter å inspisere boligen mer inngående enn det selger og hans representanter har gjort på forhånd.

Dernest vil de opplysninger som selger innhenter bli tilgjengelig for samtlige av interessentene før budgivning 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 budgiver som selv innhenter informasjon om boligen, vil for eksempel kunne stille dårligere i en budrunde enn budgivere som ikke gjør dette. Selger kan i tillegg oppfatte en slik budgiver som vanskelig og mindre attraktiv. Dette fører til at aktsomme budgivere risikerer å bli overbydd av budgivere som har mindre informasjon og derfor kan være villig til å betale mer for boligen.

En teknisk grundig tilstandsrapport innhentet før salget, minsker risikoen for en etterfølgende konflikt. Ekstrakostnader tilknyttet en slik konflikt vil ofte bli betydelige. Vi mener derfor 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.

#### **4.2.5 Opplysninger om ikke-seksjonerte eierboliger**

##### **4.2.5.3 Bygning innendørs**

El-anlegg - Forskriften § 2-22 og 2-23

Forbrukerrådet er enig med flertallet i at den bygningssakkyndige bør foreta en visuell befaring av de deler av el-anlegget som er lett tilgjengelig. De bør også sjekke om det foreligger en samsvarserklæring. Vi er samtidig inneforstått med at det ikke kan forventes at den bygningssakkyndige har spesialkunnskaper på dette området. Det kan derfor være en fare for at forbrukeren legger for mye i tilstandsrapporten på dette området.

Forbrukerrådet mener likevel at den bygningssakkyndige bør undersøke og beskrive det han er kompetent til. Den bygningssakkyndige vil som oftest ha bedre el-kompetanse enn flertallet av interessentene. Dersom undersøkelsene og den bygningssakkyndiges el-kompetanse beskrives i rapporten, vil det dessuten være mindre fare for at forbrukerne misforstår opplysningene som er gitt. Svært mange branner i Norge skyldes feil på det elektriske anlegget, og en begrenset undersøkelse er bedre enn ingen undersøkelse.

#### **4.2.6 Opplysninger om andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger**

##### **4.2.6.3 Opplysninger om fellesarealene - Forskriften § 3-3**

Forbrukerrådet mener at det er ønskelig at relevante opplysninger om fellesarealene legges frem for interessenter.

#### **4.2.7 Opplysninger uavhengig av type bolig**

##### **4.2.7.1 Opplysninger om radon - Forskriften § 4-2**

Forbrukerrådet er kjent med at Statens strålevern ønsker en obligatorisk radonmåling ved salg av bolig. Dette er begrunnet i den store helsefaren som radon utgjør.

Problemet med radonmålinger er tiden det tar å måle; som til en viss grad henger sammen med nøyaktigheten av målingene. Kostnadene med å måle er små og det må heller ikke foretas inngrep i bygningen.

Forbrukerrådet er enig i at det må opplyses om generelle kartlegginger av radon i området og langtidsmåling av boligen. Hvor det ikke foreligger langtidsmåling, bør det foretas en korttidsmåling. Forbrukerrådet kjenner til at det i dag finnes elektroniske radonmålere for profesjonelle på markedet som kan gi et tilstrekkelig presist resultat også ved kortere målinger. Bygningssakkyndige bør pålegges å investere i et slikt måleinstrument. Forbrukerrådet går derfor inn for at det foretas en korttidsmåling.

##### **4.2.7.5 Energiattest – Forskriften § 4-5**

Forbrukerrådet støtter mindretallets forslag om at det er tinglysningsmyndighetene som gjøres til kontrollorgan både for tilstandsrapport og energisertifikatet.

#### 4.2.7.6 Verdifastsettelse – Forskriften § 4-7

Forbrukerrådet er av den oppfatning at fastsettelse av markedsverdien ikke skal være en del av tilstandsrapporten, men at det kan tilbys som en tilleggstjeneste.

Forbrukerrådet mener imidlertid at det bør opplyses om den tekniske verdien av boligen. Det er viktig at de økonomiske konsekvensene av tilstandssvekkelsene kommer klart frem. Dette synes ikke å komme klart nok frem av utkastet til forskrift.

#### 4.2.8 Presentasjon av opplysningene

##### 4.2.8.2 Kort om oppbyggingen av tilstandsrapporten, beskrivelser, tilstandsgrader

Forbrukerrådet mener det er viktig at tilstandsrapporten ikke blir så omfattende at interessentene ikke setter seg tilstrekkelig inn i den. Det er derfor en fordel om det gis et sammendrag med de vesentlige forholdene ved boligen. Pedagogiske hjelpemidler som symboler og tegninger er også fordelaktig. Forbrukerrådet vil foreslå at også bilder tas inn hvor det kan vise spesielle forhold det er viktig å være oppmerksom på. Forbrukerrådet støtter også at forbehold bør unngås, se spesielt drøftelsen i kommentar til 4.2.4.

##### 4.2.8.3 Levetidsbetraktninger - Forskriften § 1-6

Forbrukerrådet er skeptiske til bruk av begrepet levetid. Vi har erfart gjennom vår deltakelse i forsikringsskadenemnda for eierskifteforsikringer at levetidsbetraktninger har blitt misbrukt av forsikringsselskapene. Denne uheldige praksisen har etter vår vurdering ført til feil rettsavgjørelser i domstolene. Dersom det skal opplyses om levetid må det utvises stor forsiktighet og bruken av begrepet må forklares nærmere.

Det kan her presiseres at levetidstabellene er utarbeidet for å kunne utføre et fornuftig vedlikehold av bygg. Tidsintervallene angir når det er naturlig å sjekke bygningselementets tilstand for å vurdere om det er behov for vedlikehold. Levetidstabeller sier derimot ikke noe om bygningselementets konkrete levetid.

#### 4.2.8 Presentasjon av opplysningene

##### 4.2.8.4 Opplysninger om utbedringskostnader - Forskriften § 1-7

Forbrukerrådet er enig i at det er viktig at budgivere forstår de økonomiske konsekvensene av bemerkningene i tilstandsrapporten, se drøftelse i kommentar til 4.2.4. Det viktigste er ikke at budgiverne får et presist tall, men at de blir klar over at det tilkommer utbedringskostnader i tillegg til kjøpesummen. Forbrukerrådet støtter derfor at det gis opplysninger om utbedringskostnader. I tilstandsrapporten bør det presiseres at det kan være vanskelig å komme med helt nøyaktige anslag, slik at det må innfortolkes en viss feilmargin i beregningen.

##### 4.2.9 Bruk av egenerklæringsskjema - Forskriften § 1-3

Forbrukerrådet mener at det skal være et obligatorisk egenerklæringsskjema. Det er spesielt viktig at det utarbeides et standardisert egenerklæringsskjema som er nøytralt utformet. For å ivareta en ensartet praksis bør det ikke være adgang til å utforme et eget skjema, slik praksis er i dag hos eierskifteforsikringsselskapene.

At selger har mindre kunnskap om boligen er ikke noe godt argument mot en ordning med obligatorisk egenerklæringsskjema. I et slikt skjema er det nettopp anledning til å opplyse potensielle kjøpere om dette, samt at selger her kan gi den informasjon han besitter. Selv ved salg fra dødsbo vil arvingene ofte ha bedre kunnskaper om boligen enn det potensielle kjøpere har. Selger vil også kunne komme med interessante opplysninger om boligen som bygningssakkyndige ikke kan lese av boligens tilstand. Et eksempel er hvor maurinvasjonen hver sommer ikke vises på befaring vinterstid.

Forbrukerrådet mener det er hensiktsmessig at egenerklæringsskjemaet knyttes til boligsalgsrapporten. Det må forventes at den bygnings sakkyndige utfører et selvstendig arbeid, og kontakten med selger vil da ikke være et argument mot en sammenknytning. Påstander fra selger vil den bygnings sakkyndige måtte kontrollere.

Selger bør kontrollere tilstandsrapporten i samsvar med sine forutsetninger. Dersom selger har problemer med å forstå tilstandsrapporten er det sannsynlig at heller ikke en potensiell boligkjøper vil forstå den. Selger bør ta opp dette forholdet, slik at det kan bli bedre beskrevet i tilstandsrapporten.

#### **Bruk av enhetlig skjema** – Forskriften § 1-1 og § 1-2

Forskriftsutkastet § 1-1.2 synes å være i strid med utvalgets uttalelser i kapittel 4.3 i utredningen, og vil kunne bidra til en uensartet praksis.

Forbrukerrådet er enig med utvalget i fordelene med enhetlig skjematatur og støtter derfor en slik ordning. Det bør ikke være anledning til å godkjenne andre alternative blanketter. En praksis med å godkjenne alternative blanketter vil utvanne ordningen over tid, noe som vil motarbeide hensynene for et enhetlig skjematatur. Så lenge det foreligger et obligatorisk standardisert skjematatur for godkjente bygnings sakkyndige, kan det ikke være behov for at bygnings sakkyndige utformer sitt eget skjema.

#### **4.4 Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt tidsperiode** – Forskriften § 1-4

Forbrukerrådet vil fremheve at det viktig at interessenter får muligheten til å vurdere tilstandsrapporten før visning. Slik det fungerer i dag kan en interessent be megler om å få tilsendt taksten før visning, men dette gjøres i liten grad. Forbrukerrådet mener derfor at tilstandsrapporter bør være elektronisk tilgjengelige samtidig som annonsen legges ut på internett. Dette vil føre til at flere har mulighet til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Dernest er Forbrukerrådet av den oppfatning at det ikke bør gå mer enn seks måneder fra tilstandsrapportens ferdigstillelsesdato til bindende avtale om salg av boligen inngås. Det avgjørende er at hensynet til en mest mulig oppdatert og reell tilstandsrapport må gå foran hensynet til kostnadene med å innhente en ny tilstandsrapport.

I løpet av seks måneder vil det kunne skje omfattende forandringer med en bolig. Spesielt hvor selger ikke får solgt er det påregnelig at det vil bli foretatt endringer, slik at boligen fremstår som mer attraktiv. Selger vil kunne være mindre aktsom i forhold til utføringen enn om han selv skulle bo i den. I en del tilfeller vil selger også flytte ut av boligen, slik at den vil stå tom og kunne forfalle mer enn bebodde boliger. Det vil også kunne ha skjedd andre forandringer, slik som at fuktskader har utviklet seg. Nye forhold vil også kunne ha oppstått eller lettere kunne avdekkes. Skader som var skjult om vinteren kan være synlige om sommeren, og motsatt. For eksempel vil en del skadedyr først komme til syne om sommeren og mangelfull oppvarming og isolasjon vises bedre på vinteren.

Kostnadene en risikerer ved å ikke ha en oppdatert tilstandsrapport vil kunne være mye større enn kostnaden ved å foreta oppdateringen. En reell tilstandsrapport vil kunne senke risikoen for en kostbar etterfølgende konflikt, samt kunne berolige potensielle boligkjøpere til å inngi høyere bud.

Selgere som ikke får solgt boligen innen seks måneder vil uansett kunne pådra seg ekstra utgifter, slik som kostnader til ekstra annonsering og oppdatering av salgsoppgave. Det bør derfor også kunne investeres i en oppdatert tilstandsrapport.

Formuleringen "Ny gjennomgåing av bustaden skal gjennomførast så langt den bygningssakkunnige meiner det trengst", i forskriftutkastet §1-4, synes å være noe uklar. Det er fare for at enkelte kan feiltolke bestemmelsen til at det er den bygningssakkyndige som bestemmer om tilstandsrapporten skal oppdateres etter seks måneder. Forbrukerrådet mener derfor at bestemmelsen bør presiseres til følgende: "Ny gjennomgåing av bustaden skal gjennomførast, og da så langt den bygningssakkunnige meiner det trengs."

## Kap. 5 De bygningssakkyndige

Forbrukerrådet vil påpeke at forbrukervernhensyn tilsier at det stilles høye kvalifikasjonskrav til de bygningssakkyndige. Vi ser gjennom vår deltakelse i Reklamasjonsnemnda for takstmenn og Forsikringsskadenemnda for eierskifteforsikring, at en stor del av tvistene etter et boligkjøp skyldes feil og forsømmelser fra den bygningssakkyndige. Dette taler etter vårt syn for at en del bygningssakkyndige ikke har høy nok kompetanse eller lang nok erfaring til å gjennomføre en forsvarlig tilstandsanalyse av boliger.

### 5.2 Kontroll- og autorisasjonsordninger

#### Offentlig kontrollmyndighet

Vi støtter utvalgets forslag om at det må opprettes en kontrollordning som sikrer kvaliteten på de bygningssakkyndiges arbeid og som gjør at autorisasjonsordningen blir velfungerende.

#### 5.2.2 Nærmere om en offentlig autorisasjonsordning.

Forbrukerrådet mener en offentlig autorisasjonsordning vil være den beste løsningen. Regjeringen ved et departement, som delegerer oppgaven til et underliggende offentlig eller privat organ, vil etter vårt syn best kunne ivareta denne oppgaven.

Det vises i denne forbindelse til utredningen der Statens bygningstekniske etat nevnes som mulig kontrollorgan. Statens bygningstekniske etat forvalter i dag en database over foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett. De burde også ha de beste forutsetninger for å kunne bli tillagt og forvalte et offentlig register over autoriserte bygningssakkyndige. Det vises til at en offentlig autorisasjonsordning av bygningssakkyndige vil ha likhetstrekk med godkjenningsordningen etter plan- og bygningsloven 1985 § 98 a. Denne håndheves av Statens bygningstekniske etat.

Forbrukerrådet vil imidlertid anbefale at det daglige forvaltningsansvaret delegeres til for eks. Det Norske Veritas, som i dag gjennomfører sertifisering av bygningssakkyndige på frivillig basis (SETA).

### 5.3 Person- eller foretaksbasert autorisasjon

Forbrukerrådet støtter mindretallets syn om at autorisasjonen må være knyttet til person og deler mindretallets vurderinger.

Tilstandsanalyse av boliger krever høy faglig kompetanse og lang erfaring. Det er den bygningssakkyndiges erfaring, personlige sanseobservasjoner og bruk av undersøkelsesinstrumenter, som er grunnlaget for en tilstandsrapport. Det er derfor viktig at tilstandsanalysen gjøres av den som faktisk besitter kompetansen. Det er vesensforskjell på en tilstandsanalyse av en bolig og det å gjennomføre et eiendomsmeglingsoppdrag. Oppgaven kan ikke, som tilfellet er ved eiendomsmegling, delegeres til en annen ansatt i foretaket som ikke har samme kvalifikasjoner. Forbrukerrådet anser det derfor som nødvendig at det er den bygningssakkyndige personen som autoriseres. Bygningssakkyndige er i dag stort sett organisert som enkeltmannsforetak og autorisasjon

av personen er da uansett mest hensiktsmessig. Forskriften må derfor omarbeides slik at det tas utgangspunkt i at autorisasjonen knyttes til person.

## 5.4 Vilkår for autorisasjon

### 5.4.2 Kvalifikasjonskrav til de bygningsakkyndige

For å kunne bli autorisert som bygningsakkyndig krever Forbrukerrådet at lovbestemte utdannelses- og praksiskrav oppfylles.

Forbrukerrådet deler stort sett utvalgets krav til grunnutdanning og praksis. Forbrukerrådet mener imidlertid at praksiskravet bør være minst 5 års erfaring i bygningsvurdering/tilsyn/tilstandsanalyse i løpet av de siste åtte årene før søknad om autorisasjon fremsettes. Tre av disse årene må være brukt til tilstandsanalyse av boliger. Det forutsettes at praksisårene finner sted i etterkant av utdannelsen. Forbrukerrådet vil også kreve at det innenfor treårsperioden med tilstandsvurderinger av boliger fremvises minst 10 dokumentert godkjente tilstandsanalyser av bolig innenfor hvert av disse tre årene.

#### Særskilt eksamensordning for å kunne bli autorisert

For å kunne få autorisasjon mener Forbrukerrådet at det i tillegg til kompetansekravene må kreves en særskilt eksamen, som den bygningsakkyndige må bestå. I tillegg til grunnutdannelsen nevnt ovenfor må det utvikles et eget utdanningstilbud, som gir spesialkompetanse til å gjennomføre tilstandsanalyse av boliger.

Forbrukerrådets krav har sin bakgrunn i at det i et stort antall "tilstandsrapporter" i dag gjøres feil. Selv om bransjens representanter hevder at de bygningskyndige har høy nok kompetanse i dag - viser det seg i praksis at noen bygningsakkyndige ikke leverer i forhold til de kvalifikasjoner de forutsetningsvis skal ha tilegnet seg.

Som det fremgår av utredningen er det i regi av bransjeorganisasjonene opprettet en frivillig og frittstående ordning med sertifisering av "bygningsakkyndige" (SETA). Etter Forbrukerrådets mening er det hensiktsmessig å bygge videre på denne ordningen i forbindelse med lov og forskriftsregler for en autorisasjonsordning.

Erfaringer fra den frivillige sertifiseringsordningen har vist at det er påkrevd med en særskilt eksamen for å få dokumentert eller kvalitetssikret den bygningsakkyndiges kompetansenivå. Dessverre har strykprosenten ved den frivillige sertifiseringen vært skremmende høy.

Når det kreves av eiendomsmeglere at de skal ha bestått godkjent eiendomsmeglereksamen for å få eiendomsmeglerbrev, tilsier tilsvarende forbrukervernhensyn at det også må kreves bestått eksamen for å få autorisasjon som bygningsakkyndig. Forbrukerne vil da kunne ha større tillit til at den bygningskyndige leverer en fagmessig forsvarlig tilstandsanalyse.

Standard Norge arbeider, som nevnt tidligere, med revisjon av NS 3424. I forbindelse med dette ble det vedtatt å etablere en egen underliggende standard for tilstandsanalyse av bolig, "Godkjend tilstandsrapport ved avhending av bustad". Når standarden med detaljert veiledning og arbeidsinstruks foreligger, vil den utgjøre en selvsagt del av et pensum i en spesialistutdanning for bygningsakkyndige.

Utlendinger, som fyller kvalifikasjonskravene for å kunne bli autoriserte bygningsakkyndige, bør, i den grad de dokumenterer tilfredsstillende norskkunnskaper, få

anledning til å gjennomføre den særskilte eksamenen Forbrukerrådet går inn for, og således kunne kvalifisere seg for autorisasjon.

### **Etterutdannelse av autoriserte bygningsakkyndige**

Forbrukerrådet deler utvalgets krav om etterutdannelse for å sikre at de bygningsakkyndige er faglig oppdatert. Det er viktig at de bygningsakkyndige blir orientert om de siste erfaringer og kunnskaper innen fagfeltet. Etterutdannelsen må derfor være rettet mot oppdatert informasjon om hvordan man kan avdekke skader og feil på boliger.

### **5.4.3 Andre vilkår for autorisasjon**

#### **Tvungen ansvarsforsikring**

Forbrukerrådet deler utvalgets oppfatning om at det er nødvendig å innføre en tvungen forsikringsordning for den autoriserte bygningsakkyndige. Dette er nødvendig for å hindre at forbrukere lider tap på grunn av feil eller forsømmelser fra den bygningsakkyndige.

Et offentlig register organisert under kontrollorganet, må forholde seg til oppdatert informasjon fra forsikringsselskapet. Bygningsakkyndige som gjentatte ganger kommer i erstatningsansvar på grunn av grove feil og forsømmelser bør kunne nektes ansvarsforsikring og således miste muligheten til å være autorisert. I tilfelle en ansvarsforsikringsavtale heves, må forsikringsselskapene ha meldeplikt i forhold til det offentlige registeret.

Etter vår vurdering bør det være anledning til å få tilbake autorisasjonen ved å gjennomføre nye kurs og fremstille seg til eksamen på nytt. Etter bestått eksamen bør det være mulig å få tegnet ansvarsforsikring og således fylle vilkårene for å være autorisert.

Forbrukerrådet viser til § 2-3 i utkastet til forskrift om autorisasjon av bygningsakkyndige, hvor det er foreslått regler om tilbakekall av autorisasjonen. Forbrukerrådet savner regler om reautorisering, og nærmere regulering av hvor mange ganger det eventuelt bør være mulig å få tilbake autorisasjonen.

Forbrukerrådet deler ellers utvalgets oppfatning om at den autoriserte bygningsakkyndige må kunne dekke sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

### **5.5 Regler om utførelsen av de bygningsakkyndiges arbeid**

Forbrukerrådet viser igjen til arbeidet som er i gang i forbindelse med revisjon av Norsk Standard 3424. Det vil være hensiktsmessig om det blir et forskriftskrav at "Godkjend tilstandsrapport ved avhending av bustad" gjennomføres i samsvar med veiledning og arbeidsinstruksen. En fagmessig forsvarlig tilstandsrapport vil foreligge når den er utarbeidet i samsvar med veiledning og arbeidsinstruks som gjelder for den underliggende nye norske standarden.

#### **Habilitetsregler**

Forbrukerrådet slutter seg til mindretallets vurderinger vedrørende habilitetsregler.

### **5.7 Hvor langt de bygningsakkyndiges enerett strekker seg**

#### **Enerett for den autoriserte bygningsakkyndige til å utferdige tilstandsrapporter?**

Ved omsetning av bolig i forbrukerforhold bør den autoriserte bygningsakkyndige ha enerett til å utferdige godkjente tilstandsrapporter på det fastsatte og enhetlige skjemaet. Ved omsetning av fritidsbolig i forbrukerforhold bør også tilstandsrapportering gjennomføres på tilsvarende måte, selv om plikten til å innhente slik rapport kan være frivillig.

Utvalget viser til at det av og til kan være behov for at noen undersøkelser blir foretatt av personer med spesiell kompetanse. Dette gjelder for eksempel undersøkelser av det elektriske anlegget. At noen undersøkelser må utføres av spesielt kompetente personer vil ikke i nevneverdig grad innskrenke en enerett for de autoriserte bygningssakkyndige. Der den bygningssakkyndige ser behov for å gjøre bruk av spesialkompetanse, bør uttalelsen fra spesialisten vedlegges tilstandsrapporten. Forbrukerrådet støtter for øvrig argumentasjonen og vurderingene fra medlemmene Hammerø, Hatlebakk, Heggheim og Holm i denne sammenheng.

### 5.8 Kontroll, suspensjon og tilbakekall av autorisasjon

Forbrukerrådet mener det er viktig og nødvendig at autorisasjonsorganet fører kontroll med de autoriserte bygningssakkyndige. Den autoriserte bygningssakkyndige må pålegges en rapporteringsplikt, herunder en plikt til å fremlegge tilstandsrapporter for stikkprøvekontroll. Autorisasjonsorganet må gjennomgå disse for å vurdere om tilstandsrapporteringen holder et faglig forsvarlig nivå.

Regelbrudd bør kunne sanksjoneres – særlig ved brudd på habilitetsregler og grove feil og forsømmelser ved tilstandsvurderingen.

### Kap. 6 Klageordning

Forbrukerrådet mener at autoriserte bygningssakkyndige bør ha plikt til å være tilknyttet en klagenemnd. Det har stor betydning for forbrukerne å ha tilgang til en rimelig og effektiv tvisteløsning.

Klagenemnda bør ha rapporteringsplikt i forhold til det organet som skal forvalte autorisasjonsordningen. Den bør pålegges å melde fra hvis autoriserte bygningssakkyndige gjør seg skyldig i feil og forsømmelser i forbindelse med tilstandsrapporteringen.

  
Randi Flesland  
Direktør

Med hilsen  
for **Forbrukerrådet**

  
Cecilie Asak  
Rådgiver