

Justisdepartementet
Lovavdelingen
Boks 8005 Dep
0030 OSLO

Deres ref.: 200901715 EP HCH/JOE/an
Vår ref.: 10903538/EF



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED. OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF: 22 47 75 00
FAX: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierne.no



Oslo, 1. oktober 2009

HØRING – NOU 2009:6 TILSTANDSRAPPORT VED SALG AV BOLIG

Huseiernes Landsforbund (HL) har mottatt departementets brev av 5/6 2009, med høringsfrist 1. oktober 2009.

HL tok på 1990-tallet selv initiativ til å få utarbeidet en tilstandsrapport ved boligomsetning i forbrukerforhold, den såkalte "Boligtesten", for å avhjelpe et savn våre medlemmer opplevde. Det er derfor gledelig at vi nå nærmer oss en tilstand med enhetlig skjematatur på dette området i Norge, og HL er grunnleggende positiv til Takstlovutvalgets forslag.

HL har også gått inn for en viktig endring av dagens rettstilstand, i form av å bryte identifikasjonen mellom selger og takstmann. Vårt sentrale ønske har vært å holde så vel kjøper som selger økonomisk skadesløs ved avdekking av eventuelle mangler som burde vært påvist under utarbeidelsen av tilstandsrapport, med mindre noen av dem har opptrådt svikaktig.

Der utvalget har delt seg i sine tilrådinger, støtter HL i stor grad flertallets forslag. Det gjelder fremfor alt i valget mellom lovpålagt eller frivillig ordning, der HL allerede i brev til utvalget påpekte at utgiftene ved eiendomstransaksjoner fra før av er meget høye. Tvungen tilstandsrapport vil i dette bildet lett fortone seg som en uønsket tilleggsbyrde for forbrukeren. På den annen side er det lett å gjøre ordningen fristende, slik at forbrukeren heller opplever fordelene ved å kjøpe en trygghet han ellers ikke kan oppnå. HL påpekte videre at det vil være nødvendig med omfattende og praktisk viktige unntak fra en lovpålagt ordning, noe man slipper å ta stilling til ved frivillighet. HL er på denne bakgrunn motstander av en tvungen ordning.

Våre kommentarer til de enkelte forslag fremgår av vedlagte notat.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
adm. dir.

Einar Frigland
advokat

HUSEIERNES LANDSFORBUND, FRED. OLSENS GATE 5, 0152 OSLO

TLF: 22 47 75 00, FAX: 22 41 19 90, ORG. NR: NO 874 250 082

LANDSOMFATTENDE INTERESSEORGANISASJON FOR EIERE AV BOLIGHUS, EIERSEKSJONER, SAMEIER/BORETTSLAG OG NÆRINGSEIENDOMMER
MEDLEM AV UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (UIPI) OG NORDISK VILLAEIERUNION

Høringsnotat til NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig

3.3 Situasjoner hvor behovet for tilstandsrapport er mindre

En tilstandsrapport er i mange tilfeller det hjelpemiddel en kjøper trenger for å vurdere en bolig som er til salgs. Særlig viktig er rapporten ved salg av enebolig, og i de tilfellene bør det være både lett og attraktivt for selger å innhente rapport.

Som utvalget påpeker, er det likevel en rekke typetilfeller av omsetning der rapporten er mer eller mindre unødvendig. Mange av disse tilfellene er svært praktiske. HL tiltrer vurderingen av at kjøper som selv kjenner boligen (den som overtar etter sam-livsbrudd eller som kjøper ut sin sameier, barn av selger, leier som kjøper etter lengre leieforhold) som regel ikke har bruk for tilstandsrapport. Det samme gjelder kjøper som er nærstående og som gjerne overtar boligen rimelig, samt kjøper som skal rive bygningen. HL tilføyer: Kjøper som selv har kompetanse til å vurdere boligen.

Det er HLs oppfatning at behovet for tilstandsrapport ved omsetning av fritidsboliger vil variere langt mer enn hva tilfellet er med helårsboliger. Selv om behovet i prinsip-pet kan være like stort der standarden er moderne og bygningsverdien per kvm. ikke avviker mye fra hva en helårsbolig koster, hører slike fritidsboliger fremdeles til fåtallet i vårt land. I tillegg kommer at fritidsboliger ofte ligger helt i utkanten av beferdet område, slik at det blir forholdsmessig dyrt å vurdere dem. Dette er forhold som etter HLs oppfatning tilsier at fritidsboliger helt unntas fra ordningen, slik fler-tallet foreslår.

HL har videre merket seg at det i Danmark kun brukes tilstandsrapport i 8% av omset-ningene av leiligheter. Dette er et klart uttrykk for at behovet er vesentlig mindre i disse tilfellene, rett og slett fordi mulige feil og mangler ved selve bygningen ikke medfører større økonomiske konsekvenser enn sameiebrøken tilsier. Kjøper av en liten leilighet i et stort sameie vil derfor ikke føle samme utrygghet ved savnet av en fyldig tilstandsrapport, som kjøper av en enebolig vil føle. I tillegg kommer at de viktige områdene for feil og mangler i blokkbebyggelse gjerne er de samme som i eneboliger, dvs. grunnen, kjeller, tak og ytterkledning, noe som gjør at en grundig undersøkelse vil ta relativt mye mer tid og dermed bli tilsvarende dyrere enn i eneboligtilfellene.

Det er HLs oppfatning at omfanget av eiendommer som normalt kan omsettes uten tilstandsrapport, er stort. Velges ikke en frivillig ordning, vil derfor avgrensings-problemene også bli store.

Videre påpeker HL at en tvungen ordning vil kunne medføre kapasitetsproblemer i takstbransjen, med den følge at ordningen forsinker overdragelsesprosessen.

Konklusjonen på ovenstående er etter HLs vurdering at det kun er en frivillig ordning som ivaretar avgrensingsproblemene på en enkel og smidig måte. Samtidig vil man

på den måten unngå alt det byråkrati og de kostnader som nødvendigvis må følge en tvungen ordning.

3.4 Forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter

3.4.1. Innledning

En offentlig godkjent tilstandsrapport slik utvalget foreslår, er den naturlige sluttsten i det arbeidet som har pågått i Norge i en årrekke, og som HL har deltatt aktivt i. Det er en glede for HL å uttrykke vår sterke støtte til forslaget på dette punkt!

HL er derimot grunnleggende uenig i at det ”enkleste” vil være å innføre et påbud om bruk av rapporten i avhendingsloven. Som vist over, vil problemer med avgrensning og behovet for unntak nødvendigvis medføre at et påbud blir langt mer komplisert enn en frivillig ordning.

At informasjonsbehovet ikke er dekket ved den frivillighet som har eksistert til nå, er – slik HL ser det – heller ikke et argument for å innføre påbud: Utvalgets forslag for å styrke bruken av tilstandsrapport under en fortsatt frivillig ordning, vil etter HLs oppfatning nettopp være det som skal til for å få en langt større utbredelse i de tilfellene der behovet er størst.

HL har forståelse for at utvalgets mindretall må foreslå et tinglysingsforbud ved manglende tilstandsrapport, siden de går inn for et påbud om rapport. Når det derimot gjelder forslaget om gebyr for selger dersom tilstandsrapport ikke medfølger skjøtet til tinglysing, vil HL understreke at man generelt bør være svært tilbakeholden med å innføre tiltak som smaker av straffesanksjoner, når primærhensikten er å effektivisere tiltak i den privatøkonomiske sfære. Ganske særlig gjelder dette når mindretallet altså foreslår en tinglysingssperre som i seg selv må formodes å være 100% effektiv.

3.4.3 Virkninger for selgers opplysningsplikt, kombinert med en kanalisering av ansvaret for feil ved utarbeidelsen av rapporten

HL tar til etterretning at utvalget ikke har kunnet gå inn for den danske modell – som vi lenge så på som attraktiv – blant annet fordi den krever en forsikringsordning som vi ikke har og som i Danmark visstnok bestandig har vært et underskuddsforetak.

På denne bakgrunn tiltrer HL flertallets forslag om å utvide selgers ansvar for feil og mangler i den grad slike ville ha fremkommet ved en tilstandsrapport, dersom rapport ikke er fremlagt. Dette er en naturlig konsekvens av at selger velger bort rapporten og dermed potensielt svekker kjøpers stilling, og det er et kraftig incitament til nettopp å innhente rapport i alle tilfeller der fremtidig ansvar fremtrer som en ikke usannsynlig mulighet for selger. Ansvarsbegrensningen som ligger i at det må gjelde forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og der den manglende informasjon kan antas å ha virket inn på avtalen, er naturlig å legge til grunn også i slike saker.

At megler risikerer ansvar hvis han ikke gjør selger oppmerksom på følgene av å avstå fra å innhente tilstandsrapport, styrker også etter HLs vurdering forventningen om en

kraftig økning i bruk av frivillig rapport. Dette så meget mer som man også må regne med økte premier for eierskifteforsikring, for selgere som unnlater å innhente rapport.

At selger på denne måten i de fleste tilfeller vil "tvinges" til å innhente tilstandsrapport, bør etter utvalgets flertall medføre at han ikke lenger (som nå) hefter for feil i rapporten. HL tiltrer denne vurderingen, som går i samme retning som våre tidligere forslag. Det er i denne sammenheng vesentlig for HL at kjøpers krav verken bortfaller eller svekkes, i og med at de i stedet rettes mot takstmannen. Tilstrekkelig forsikring som vilkår for autorisasjon av takstmannen, er naturligvis av avgjørende betydning for at ikke kjøpers rettmessige krav skal bli illusorisk.

HL ser problemet med at selger i disse tilfellene blir sittende med en berikelse han ikke skulle hatt, men tiltrer flertallets synspunkt om at dette skyldes en feil takstmannen kan bebreides for, samtidig som selger som oftest – og i berettiget god tro - har forføyet over salgssummen (gjør til kjøp av ny bolig). Regress for takstmannen eller dennes forsikringsselskap mot selger bør derfor ikke være aktuelt, ut over de tilfeller der selger har handlet svikaktig.

3.4.4 Forbud mot "som-den-er"-forbehold

Utvalget er delt 6-5 i dette spørsmål, der flertallet finner grunn til å frata selger muligheten til å innta "som-den-er"-forbehold hvis tilstandsrapport ikke er fremlagt.

HL mener derimot at mindretallets vurdering, om at de tidligere gjennomgåtte incentiver er tilstrekkelige til å fremme frivillig innhenting av tilstandsrapport, er riktig. Viktigere - etter vår oppfatning - er likevel at dersom "som-den-er"-forbeholdet ikke kan tas, vil det medføre mulighet for prosesser om alle forhold rundt feil og mangler, også de som ikke er vesentlige. Ved salg av brukt bolig mener HL at kjøper både er og må være forberedt på at boligen har diverse små feil og mangler samt utidsmessigheter. Disse forhold følger boligen, og så lenge de ikke er vesentlige er det HLs oppfatning at selger ved en "som-den-er"-klausul fortsatt bør kunne fraskrive seg ansvaret for dem. Også i tilfellene der tilstandsrapport mangler.

3.4.5 Angrerett

Mindretallets forslag om 14 dagers angrerett for kjøper dersom tilstandsrapport ikke foreligger, begrunnes med at det gir et sterkt incentiv til å innhente tilstandsrapport. HL tiltrer imidlertid flertallets begrunnelse for ikke å innføre angrerett i disse tilfeller: Forsinkelse for selgers oppgjør, usikkerhet som gjør at selger ikke kan by på annen eiendom, samt utgifter ved å måtte legge ut eiendommen for salg på ny, er forhold som gjør at angrerett ikke er en tilpasset reaksjon. Kjøper har tross alt hatt mulighet til å vurdere eiendommen før han legger inn bud, slik at tilfellet er langt fra "dørsalg" og annen type salg uten særlig mulighet til forhåndsvurdering.

I tillegg kommer betenkeligheter knyttet til angrefrist i og med at eiendomshandel dreier seg om store penger og et høyt utgiftsbilde. Heri ligger en mulighet for utpresning fra kjøpers side.

Alt i alt er det HLs oppfatning at kjøpers angrefrist alene er et så vesentlig moment i selgers vurderinger at det vil føre til at tilstandsrapport innhentes i en rekke eiendoms-handler, selv om ingen andre momenter skulle tilsi det. Det er i tilfelle en utilsiktet følge av regelen, og i seg selv grunn nok til gå i mot forslaget.

Subsidiært mener HL at angrerett må koste, for eksempel 10% av kjøpesummen.

3.4.6 Tinglysingssperre

3.4.7 Innhenting av tilstandsrapport for selgers regning

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

3.4.10 Gebyr

HL går ikke nærmere inn på disse forslag fra mindretallet, og som så vidt vi forstår alle har som forutsetning en ordning med påbudt tilstandsrapport. HL tiltrer flertallets betenkeligheter ved så vel påbudsordningen som de oppfølgende forslagene.

Forslagene om skattelette (3.4.11) og redusert dokumentavgift (3.4.12) har etter HLs oppfatning ingen ting i denne sammenheng å gjøre. Forslaget om hevingsrett (3.4.13) uten påvisning av feil eller mangel ut over manglende rapport, avvises også.

3.4.9 Forlengelse av den absolutte reklamasjonsfristen

Mindretallet foreslår å doble reklamasjonsfristen fra 5 til 10 år, der tilstandsrapport ikke foreligger. HL tiltrer flertallets betenkeligheter: En utvidelse som foreslått vil utvilsomt føre til mange flere prosesser, og disse prosessene vil måtte føres på et stadig mer svekket bevisgrunnlag etter som tiden går.

En absolutt reklamasjonsfrist på 10 år vil etter HLs oppfatning føre til en uoversiktlig situasjon i boligmarkedet, noe som ikke kan være i samfunnets interesse.

3.6 Særlig om fremleggelse av tilstandsrapport ved salg av fritidsboliger

HL tiltrer flertallets oppfatning om at fritidsboliger etter sin art ikke er egnet for samme regulering som helårsboliger. Avgrensninger vil i tillegg kunne by på store problemer, og HL er enig i at man bør vinne erfaringer med systemet for helårsboliger før behovet for en lignende ordning for fritidsboliger vurderes.

4 Tilstandsrapporten

HL går ikke nærmere inn på detaljene i rapportens innhold. Vi har tiltro til at den i sin endelige form vil tilfredsstille behovet.

Generelt vil vi likevel gi vår tilslutning til utvalgets rammer:

- * Rapporten må dekke de forhold det erfaringsmessig knytter seg flest reklamasjoner til.
- * Rapporten må grundigere dekke særlige risikokonstruksjoner, som bad/våtrom, kjølerom, krypkjellere, rom under terreng, loft.

Spesielt vil HL likevel gi sin tilslutning til at rapporten skal inneholde:

- * Opplysninger om lovligheten av utleie av egen bruksenhet på eiendommen.
- * Opplysninger om så vel vedtatte planer som planforslag.
- * Anslag (med romslig feilmargin) over kostnader for utbedring av påviste tilstandssvekkelser av noe mer alvorlig art.

Når det gjelder hvor lang tid takstmannen skal bruke, finner HL det vanskelig å tidfeste dette. Det avgjørende, for å sikre at selgerne velger å bruke den, må være at rapportens omfang er fornuftig i forhold til det formål den skal tjene, og at kostnaden står i et rimelig forhold til nytten.

Vi forstår det slik at et flertall i utvalget ønsker at rapporten skal inneholde en teknisk verdi, og finner at det vil være et nyttig supplement til den markedsvurdering som megler gjerne gir.

HL kan også tiltre flertallets begrunnelse for at selgers egenerklæring ikke skal være del av rapporten, idet dette kan skape tvil om hva som er feil i rapporten og hva som er opplysningssvikt fra selger.

5 De bygningssakkyndige

HL støtter utvalgets forslag om en offentlig sertifiseringsordning av takstmenn. I valget mellom foretaksbasert eller personbasert autorisasjon vil HL støtte dagens ordning, hvoretter autorisasjonen er personlig. Vi legger her vekt på at takstmenn i stor grad ikke er tilknyttet foretak, og ser det som upraktisk og unødig fordyrende at de skal måtte tvinges til å gå sammen i foretak kun for å få autorisasjon.

Hvilken instans som står for sertifiseringen, er for HL ikke avgjørende. Men det virker for oss som om den eksisterende ordningen med sertifisering som Det Norske Veritas utfører, både tilfredsstiller bransjens og publikums behov – herunder kravet til integritet. HL vil anta at en videreføring hos Veritas utvilsomt vil være den hurtigste – og antagelig også den rimeligste - måte å oppnå de ønskede mål på dette området.

Men HL benytter anledningen til å uttrykke stor bekymring for hvor sakte det har gått med sertifiseringen så langt, uten at vi ser grunn til å kritisere selve ordningen for dette. Det er HLs oppfatning at uten at man relativt raskt oppnår å ha sertifisert et nokså stort antall takstmenn, risikerer vi å få et produkt som ikke lar seg skaffe, eller som er uforholdsmessig dyrt på grunn av kapasitetsproblemer.

Det er vesentlig at takstmannen er kvalifisert. Det må kreves kvalitet ved utarbeidelsen av rapportene; i motsatt fall vil produktet ikke bli det bransjen trenger og det publikum ønsker. I sin tur vil det føre til at færre selgere vil etterspørre rapporten. Å legge listen lavt for å oppnå sertifisering, er derfor ingen farbar vei - selv om erfaring så langt har vist at mange stryker til prøven. Bransjen har et stort ansvar for etterutdanning, slik at de som søker autorisasjon i overgangsperioden (frem til 2015) på basis av reell kompetanse, i langt større grad enn til nå virkelig evner å dokumentere at kompetansen på dette området faktisk er til stede. Når det gjelder praksiskrav, synes tre års relevant praksis innen de siste fem år å være rimelig.

HL tiltrer flertallets begrunnelse for ikke å kreve et minimumsantall rapporter utarbeidet i praksisperioden. Mange steder i landet vil det føre til at et stort antall takstmenn ikke får sertifisering, noe som vil være til ulempe når hensikten er å sørge for at flest mulig rapporter utarbeides.

6 Klageordning

HL tiltrer utvalgets forlag om å etablere en klageordning, for å redusere antallet saker for domstolene og for å spare partene for utgifter. Hensynet til at mange saker kan dreie seg om en relativt begrenset verdi, tilsier at partene har tilgang på rimelig tvisteløsning.

HL ser det videre som en fordel at behandling i klagenemnden kan erstatte forliksrådsbehandling, som etter eiendomsmeglingsloven, men at forbrukeren står fritt til å velge forliksrådsbehandling i de tilfeller der det ønskes.

7 Kort om eiendomsmeglers plikter og ansvar

Med det standpunkt HL har tatt til ordningens frivillighet, følger bare et begrenset behov for å pålegge megler plikter. HL tiltrer flertallets forslag, hvoretter megler kun har plikt til å opplyse i salgsoppgaven om godkjent tilstandsrapport fremlegges, og at denne i så fall inntas som vedlegg til salgsoppgaven.