



Justis- og Politidepartementet

Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

JUSTISDEPARTEMENTET	
22 SEPT 2009	
SAKSNR:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DOK.NR.	12
ARKIVKODE:	

Deres ref.:

Vår ref.: 2009/499
MAB OYNI 545.5

Dato: 15.09.2009

Høringsuttalelse - forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Innledning

Konkurransetilsynet viser til Justis- og politidepartementets brev 5. juni 2009 vedrørende ovennevnte høring.

Høringen gjelder forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold. Utredningen er utarbeidet av Takstlovutvalget som ble nedsatt av Barne- og likestillingsdepartementet for å utrede og legge frem forslag til et regelverk som sikrer at det foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingsloven.

Utredningen omfatter blant annet forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av boliger i forbrukerforhold og forslag til hvem som skal kunne utforme tilstandsrapporter. Takstlovutvalget har også utarbeidet forslag til forskrifter om autorisasjon av bygningssakkyndige og hvilke krav som skal stilles til tilstandsrapportens innhold. Konkurransetilsynet vil i det følgende kommentere enkelte av forslagene.

Forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapport

Takstlovutvalget drøfter ulike forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapport. Utvalgets flertall går inn for en løsning hvor bruk av tilstandsrapport ikke gjøres obligatorisk, men hvor bruk eller ikke bruk av tilstandsrapport har virkninger for det kontraktsrettslige forholdet mellom boligkjøper og boligselger. Utvalgets mindretall er av den oppfatning at det bør innføres en lovpålagt plikt i avhendingsloven til å fremlegge tilstandsrapport.

Konkurransetilsynet vil peke på at kjøper og selger til dels har motstridende interesser ved boligomsetning. For kjøper er det viktig å få god informasjon om boligens tilstand. Selger kan på den annen side ha interesse i å holde tilbake negativ informasjon som kan påvirke boligens salgspris. Begge parter vil imidlertid ha interesse av å unngå tvist i etterkant av salget, slik at også boligselger har en egeninteresse i at kjøper får de nødvendige opplysninger om boligens tilstand. Slik Konkurransetilsynet ser det kan et bedre informasjonsgrunnlag bidra til færre tvister og således gi samfunnsøkonomiske besparelser ved redusert tvistenivå og færre rettssaker. Økt bruk av tilstandsrapport kan derved bidra til mer effektiv bruk av samfunnets ressurser med positive virkninger for forbrukerne. Konkurransetilsynet er derfor positiv til at det utredes og legges frem forslag til lovendringer som kan bidra til bedre informasjon om boligens tilstand ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold.

Konkurransetilsynet er enig med utvalgets flertall om at det ikke bør innføres en lovpålagt plikt til å fremlegge tilstandsrapport ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold.

En lovpålagt plikt til å innhente tilstandsrapport vil være til hinder for boligselgers mulighet til å velge mellom ulike takseringstjenester til ulik kvalitet, hvilket etter Konkurransetilsynets oppfatning kan være uheldig for konkurransen. Muligheten for boligselger til å velge mellom ulike typer takseringstjenester vil både kunne bidra til økt konkurranse mellom aktørene som vil tilby tilstandsrapport, men også mellom disse aktørene og andre aktører som kan vurdere boligens tekniske tilstand. På den bakgrunn vil valgfrihet kunne bidra til lavere priser og bedre kvalitet på ulike typer takseringstjenester. Av samme begrunnelse mener Konkurransetilsynet at bygningssakkyndige som blir autorisert av det foreslåtte oppnevnte autorisasjonsorganet ikke skal ha generell enerett til å tilby vurdering av boligers tekniske tilstand slik det foreliggende forslaget fremstår, da dette vil begrense konkurransen innen takseringstjenester.

Det kan tenkes flere tilfeller hvor kostnaden knyttet til innhenting av tilstandsrapport ikke står i forhold til verdien for selger og kjøper av at det foreligger en tilstandsrapport ved en bolighandel. I utredningen vises det til eksempler hvor dette kan være tilfellet. Boligselger er normalt best egnet til å vurdere behovet for fremleggelse av tilstandsrapport. Etter Konkurransetilsynets oppfatning er det derfor viktig at boligselger har mulighet til å la være å innhente tilstandsrapport dersom dette finnes lønnsomt. Uten en slik mulighet kan det tenkes at kjøper og selger påføres unødvendige kostnader. I utgangspunktet er det allerede betydelige transaksjonskostnader knyttet til kjøp og salg av bolig. Innhenting av tilstandsrapport vil øke transaksjonskostnadene ytterligere. Økte transaksjonskostnader reduserer antallet bolighandler og kan føre til at samfunnsøkonomisk ønskelige bolighandler ikke blir gjennomført.

Selv om Konkurransetilsynet er enig med utvalgets flertall i at det ikke bør innføres en lovpålagt plikt til å fremlegge tilstandsrapport, er tilsynet skeptisk til flertallets konkrete forslag til virkemidler for å stimulere til bruk av tilstandsrapport ved boligomsetning. Flertallets forslag er etter Konkurransetilsynets oppfatning egnet til å skape så stor rettslig usikkerhet for boligselger at insentivene i realiteten blir å likestille med en lovpålagt plikt, hvilket ikke er ønskelig.

Konkurransetilsynet peker på at en bolighandel involverer to grupper forbrukere; boligkjøpere og boligselgere. Konkurransetilsynet mener det er viktig at det tas hensyn til begge disse gruppene når virkningene av forslaget vurderes. Flertallets forslag går etter Konkurransetilsynets syn langt i å endre den kontraktsrettslige balansen mellom boligkjøper og boligselger. I den sammenheng vises det til at det i utvalget er ulike oppfatninger av hvilken konsekvens de foreslåtte regelendringer vil få for partene i en bolighandel. Blant annet kan det ikke utelukkes at flertallets forslag vil føre til flere tvister og således kunne ha til dels motsatt effekt av hva som er formålet med økt bruk av tilstandsrapport. Konkurransetilsynet mener at det må utvises forsiktighet med å gjøre så vidt store regelendringer som flertallet foreslår uten at endringene er vurdert i en større sammenheng.

Hvorvidt boligselger skal gis insentiver til å fremlegge tilstandsrapport vil slik Konkurransetilsynets ser det avhenge av i hvilken grad det er samfunnsøkonomisk ønskelig at det foreligger tilstandsrapport ved en bolighandel. Takstlovutvalget har i mindre grad vurdert virkemidler som kan knyttes til økonomiske insentiver for boligselger til innhenting av tilstandsrapport. Sammenlignet med de rettslige endringene som flertallet foreslår vil økonomiske insentiver gi lavere kostnader for boligselger, samtidig som den kontraktsrettslige balansen mellom boligkjøper og boligselger ikke endres. Lavere kostnader for boligselger vil i tillegg bidra til lavere transaksjonskostnader, hvilket gir positive samfunnsøkonomiske virkninger. På den bakgrunn mener Konkurransetilsynet at bruk av økonomiske insentiver som kan stimulere til fremleggelse av tilstandsrapport er å foretrekke og bør vurderes nærmere.

Forslag til kontroll- og autorisasjonsordninger

Konkurransetilsynet har på bakgrunn av henvendelse fra en takstmann vedrørende trussel om eksklusjon fra Norges Takseringsforbund (NTF) sett nærmere på konkurransesituasjonen i markeder knyttet til takseringsvirksomhet. Under arbeidet med saken har Konkurransetilsynet blitt oppmerksom på mulige konkurransebegrensninger i markedet. Begrensningene er knyttet til takseringsforbundenes sammenkobling av autorisasjonsordning med næringsvirksomhet knyttet til produktene etterutdanning og



skjematur. NTF sitt regelverk og NITO Takst sin praksis medfører at takstmennene som en del av sitt medlemskap pålegges å kjøpe produktene etterutdanning og skjematur av sitt forbund.

Takseringsforbundenes sammenkobling og takstmennenes avhengighet av autorisasjonsordningen i sin næringsvirksomhet gjør det vanskelig for takstmennene å velge andre leverandører av skjematur og etterutdanning enn sitt eget takstforbund. Dette er etter Konkurransetilsynets syn egnet til å begrense konkurransen når det gjelder skjematur og etterutdanning og bidrar til økte etableringshindringer for andre aktører i markedet.

På bakgrunn av de konkurransemessige problemstillingene ser Konkurransetilsynet behov for at autorisering av takstmenn overlates til et uavhengig kontroll- og autorisasjonsorgan som ikke driver næringsvirksomhet rettet mot takstmenn. Konkurransetilsynet valgte derfor å fremsette noen merknader til Takstlovutvalgets lovarbeid i brev 20. oktober 2008.

Konkurranse er et effektivt virkemiddel for å sikre effektiv bruk av samfunnets ressurser og en styrking av forbrukernes stilling. Konkurransetilsynet mener at økt konkurranse i markedene for etterutdanning og skjematur kan bidra til gevinster i form av bedre kvalitet, lavere pris, bedre service og større valgfrihet innen de produktene som takstmenn trenger for å tilby takseringstjenester. Dette vil på lengre sikt kunne bidra til å heve den kvalitative standarden på takseringsyrket, hvilket kan føre til økt kvalitet og produktutvikling innen takseringstjenester. I tillegg vil lavere pris på etterutdanning og skjematur, på grunn av økt konkurranse, kunne bidra til å senke prisene på takseringstjenester. Med den bakgrunn vil økt konkurranse trolig gi samfunnsøkonomiske gevinster i markedet for takseringstjenester som vil komme forbrukerne til gode.

Takseringsforbundene har overfor Konkurransetilsynet fremholdt at det er et behov for sammenkobling av autorisasjonsordning og produktene utdanning, etterutdanning og skjematur for å opprettholde en kvalitetsmessig standard på takstmannsyrket og for å sikre takstmennenes uavhengighet.

Konkurransetilsynet er imidlertid av den oppfatning at dette hensynet kan ivaretas ved at et uavhengig autorisasjonsorgan stiller vilkår for autorisasjon gjennom blant annet kvalitative krav til utdanning, etterutdanning, skjematur, samt krav som sikrer takstmannens uavhengighet. På den bakgrunn ble det i tilsynets brev til Takstlovutvalget vist til det tredje alternativet i Boligtakstutvalgets rapport 31. august 2005 for hvordan det kan føres kontroll med at bygningssakkyndige oppfyller nærmere bestemte kvalifikasjonskrav. En slik ordning vil kunne sikre den nødvendige kvaliteten på takseringstjenester samtidig som de ovennevnte konkurransemessige problemstillinger kan unngås. Konkurransetilsynet er således positiv til at et samlet Takstlovutvalg vurderer denne autorisasjonsordningen som det mest hensiktsmessige alternativet.

Ved å fjerne koblingen mellom autorisasjonsordning og næringsvirksomhet innen skjematur og etterutdanning vil takstmennenes formelle bindinger til leverandørene av disse produktene svekkes. Dette vil slik Konkurransetilsynet ser det gi takstmennene mulighet til å velge den tilbyderer av skjematur og etterutdanning som foretrekkes, og dermed styrke muligheten for konkurranse i disse markedene ved at det blant annet fjernes en etableringshindring for andre aktører og således åpnes for konkurranse i disse markedene.

Takstlovutvalget skal i henhold til mandatet vurdere krav til bruk av enhetlig skjematur for utarbeidelse av tilstandsrapport. Utvalget peker på at det er en rekke fordeler ved bruk av enhetlig skjematur, blant annet sikre kvalitative krav, samt at det blir lettere for forbrukeren å sammenlike ulike boliger og da særlig bygningenes tekniske tilstand. Samtidig kan utvalget ikke se at bruk av enhetlig skjematur medfører ulemper av nevneverdig betydning.

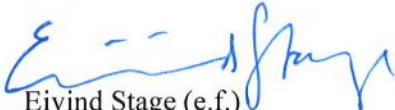
Konkurransetilsynet er enig i at det kan være enkelte fordeler ved bruk av enhetlig skjematur. Tilsynet vil imidlertid påpeke at det organet som får i oppgave å utforme et enhetlig skjematur også bør godkjenne andre skjematur som er utarbeidet av for eksempel bygningssakkyndige eller takstorganisasjoner når disse skjematurene innholdsmessig oppfyller kravene til innhold av tilstandsrapporten som er fastsatt i loven. Konkurransetilsynet vil derfor stille spørsmål ved om det ikke er mulig å ivareta kvalitets- og standardiseringshensynet ved at det uavhengige autorisasjonsorganet heller gir føringer for skjematurets



utforming og innhold i tråd med lovens krav. Ved slik normering vil man sikre nødvendig kvalitet på takseringstjenestene og bidra til standardisering. Samtidig vil bruken av normer øke muligheten for kvalitativ konkurranse og innovasjon i markedet for skjematur.

For øvrig vil Konkurransetilsynet peke på at utvalgets forslag til autorisasjonsordning kun gjelder tilstandsrapport. Takstmennenes øvrige virksomhet faller utenfor utvalgets mandat. Tilsynets synspunkter vedrørende behovet for et uavhengig autorisasjonsorgan gjør seg imidlertid også gjeldende for takstmenn som ikke vil tilby tilstandsrapport i fremtiden. På denne bakgrunn mener tilsynet at det bør vurderes å innføre en generell autorisasjonsordning for takstmenn.

Med hilsen


Eivind Stage (e.f.)
seksjonsleder


Øyvind Nilssen
førstekonsulent

Kopi til:

Fornyings- og administrasjonsdepartementet Postboks 8004 0030 Oslo

Mottakere:

Justis- og Politidepartementet Postboks 8005 Dep 0030 Oslo