



Justis- og politidepartementet  
 Postboks 8005 Dep.  
 0030 OSLO



Saksbehandler: Johan Andreas Skartveit  
 Dir. tlf.: 22 93 99 24  
 Vår referanse: 09/5899  
 Deres referanse: 200901715 EP HCH/JOE/an  
 Arkivkode: 630.1  
 Dato: 28.09.2009

## HØRING - FORSLAG OM LOVENDRINGER FOR Å ØKE BRUKEN AV TILSTANDSRAPPORT VED OMSETNING AV BOLIG I FORBRUKERFOHOLD

### 1. Generelt

Det vises til Justisdepartementets høringsnotat av 5. juni 2009 vedrørende NOU 2009:6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig*.

Det fremgår av høringsbrevet at utredningen i hovedsak gjelder endringer i lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova), men også omhandler spørsmål om endringer i enkelte andre lover, herunder lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven). Kredittilsynets merknader til lovforslaget knytter seg i det alt vesentligste til de foreslåtte endringer i eiendomsmeglingsloven, samt enkelte andre forslag som vil kunne få konsekvenser for boligmarkedet og meglers rolle.

Kredittilsynet registrerer at et samlet utvalg tar til orde for å innføre lovregler som skal stimulere til bruk av tilstandsrapport ved salg av bolig, og Kredittilsynet anser at dette vil kunne være et positivt bidrag til å redusere antall tvister ved omsetning av boligeiendom.

Kredittilsynet anser at kontraktsrettslige konsekvenser som utvidelse av selgers (og meglers) opplysningsplikt og bortfall av adgangen til å gjøre "som den er" klausuler gjeldende, vil kunne være tilstrekkelige virkemidler for å få markedet til å tilpasse seg et regelverk om tilstandsrapport. Når det gjelder mindretallets forslag for å effektivisere en plikt for selger til å innhente tilstandsrapport ved innføring av angrerett og tinglysingsperre, er det Kredittilsynets vurdering at slike virkemidler vil kunne medføre en rekke uønskede effekter, og fremstår som et uforholdsmessig stort inngrep i boligmarkedet. Dette er nærmere kommentert nedenfor i punkt 2.

### 2. Angrerett og tinglysingsperre

I punkt 3.4.5 foreslår utvalgets mindretall å innføre angrerett for kjøper dersom selger ikke kan godtgjøre at kjøper har fått anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport før avtalebinding er inntrekket. Angreretten må gjøres gjeldende senest 14 dager etter avtaleinngåelse.

Mindretallet bemerker at:

*"En angrerett vil trolig medføre at tilstandsrapport innhentes i de fleste salg som skjer gjennom profesjonelle mellommenn. Om det likevel skjer at tilstandsrapport ikke innhentes, vet megler at han må vente med oppjøret."*

På prinsipielt grunnlag er Kredittilsynet skeptisk til regler som rokker ved de etablerte reglene for avtaleinngåelse. Innføring av angrerett for kjøper i forbindelse med omsetning av fast eiendom har til dels uoversiktlige konsekvenser. Særlig gjelder dette der både kjøper og selger opptrer som forbrukere. Selger vil normalt innrette seg på at eiendommen er solgt til avtalt pris og oppgjørstidspunkt, og en angrerett for kjøper vil medføre en uforutsigbarhet som vil kunne forplante seg i flere omsetningsledd. Det er vanskelig å forutse hvordan en angrerett for kjøper vil kunne virke inn på dynamikken i eiendomsmarkedet.

Det er ikke uenighet i utvalget om at det skal fremgå av salgsoppgaven om det er innhentet godkjent tilstandsrapport, jf. både flertallet og mindretallets forslag til ny bestemmelse i annet ledd nr. 9 i eiendomsmeglingsloven § 6-7. Dersom kjøper velger å legge inn bud på eiendommen til tross for informasjon om at tilstandsrapport ikke foreligger, kan Kredittilsynet vanskelig se berettigelsen av at kjøper får anledning til å gå fra en inngått avtale på dette grunnlag. En slik regel vil kunne misbrukes i forbindelse med spekulasjon, og vil kunne gi kjøper en tilfeldig fordel.

Etter Kredittilsynets vurdering er det også betydelig betenkeligheter ved å innføre regler om tinglysingsperre, jf. utredningens punkt 3.4.6. Eiendomsmegleren plikter etter eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd nr. 1 og 4 å utferdige og tinglyse skjøte, samt å gjennomføre det økonomiske oppgjøret. Megler har dermed en sentral rolle i utvekslingen av ytelsene mellom partene. I tillegg til de praktiske og rettslige konsekvenser en tinglysingsperre vil kunne få for partene i handelen, vil en slik ordning i stor grad påvirke og komplisere meglers arbeid. Megler må forholde seg til de forskjellige konflikter som kan tenkes å oppstå i forhold til en etterfølgende innhenting av tilstandsrapport, samt kjøpers eventuelle krav om at kostnadene skal trekkes fra i kjøpesummen. Kredittilsynet viser i denne forbindelse til forslag om endring av eiendomsmeglingsforskriften som nå er til behandling i Finansdepartementet. Etter forslaget skal megler ikke disponere kjøpesummen til fordel for selger før hjemmelen til eiendommen er overført. Manglende tilstandsrapport i én eiendomshandel vil dermed kunne forplante seg i flere omsetningsledd, med til dels uforutsigbare konsekvenser. Etter Kredittilsynets vurdering vil konsekvensene av en tinglysingsperre, herunder betydelig merarbeid for megler i forbindelse med gjennomføringen av oppgjøret, ikke stå i forhold til det mindretallet ønsker å oppnå med bestemmelsen.

Det er sannsynlig, som nevnt i utredningen, at en bestemmelse om tinglysingsperre vil medføre at færre eiendomshandler tinglyses. Dette er en utvikling som neppe er ønsket, verken fra private aktører eller offentlige myndigheter.

For øvrig vil Kredittilsynet bemerke at dersom det blir vedtatt å gjøre tilstandsrapporten obligatorisk, jf. mindretallets forslag, vil det etter Kredittilsynets vurdering normalt være i strid med god meglerskikk å medvirke til at handel kommer i stand uten at (eventuell) lovpålagt dokumentasjon blir fremlagt. Kredittilsynet antar at dette i stor grad vil effektivisere bruken av tilstandsrapporter for eiendomshandler som går gjennom megler.

### **3. Tilstandsrapport og inngåelse av oppdragsavtale med megler**

For å føre kontroll med obligatorisk bruk av tilstandsrapport, foreslår et mindretallet en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd om at megler ikke kan inngå oppdragsavtale om salg av helårsbolig dersom godkjent tilstandsrapport ikke er innhentet av oppdragsgiver. Mindretallet mener at en slik regel vil være et sterkt incentiv til selger om å innhente tilstandsrapport. Forslaget er ment å sørge for at megler påser at det foreslåtte påbud om bruk av tilstandsrapport etterleves, og brudd på regelen er ment å skulle innebære sanksjoner overfor megler i medhold av eiendomsmeglingsloven kapittel 8, så vel som mulig erstatningsansvar. Det fremgår av utredningens punkt 3.4.8 at formålet med at tilstandsrapporten skal være innhentet før oppdragsavtale er inngått, er å sikre bygningssakkyndiges uavhengighet i forhold til megler.

Kredittilsynet er opptatt av at det ikke skal være bindinger mellom megler og takstmann/bygningssakkyndige som kan være egnet til å svekke tilliten til så vel megler som takstmann. Kredittilsynet er imidlertid enig med flertallet i utvalget, som under henvisning til sine vurderinger i utredningens punkt 5.6, bemerker at bygningssakkyndiges uavhengighet best kan ivaretas på andre måter. Kredittilsynet viser også til de eksisterende regler om meglers uavhengighet i eiendomsmeglingsloven kapittel 5, se særlig § 5-4, og bestemmelsen om god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Kredittilsynet bemerker også, i likhet med flertallet, at et slikt forbud ikke vil omfatte transaksjoner som ikke går gjennom megler, og at en slik ordning etter omstendighetene vil kunne gjøre det dyrere og mindre attraktivt å bruke megler. Det kan være hensiktsmessig for enkelte selgere at megler tar seg av det praktiske med innhenting av tilstandsrapporten. Megler kan - noe avhengig av innføringen av en autorisasjonsordning for bygningssakkyndige - ha bedre forutsetninger enn selger til å velge bygningssakkyndig.

Kredittilsynet slutter seg også til flertallets vurdering av at en slik løsning vil være vanskelig å kontrollere. Kredittilsynet vil ikke støtte forslaget fra et mindretall i utvalget om endring i eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd, jf. avhendingslova § 3-12 første ledd annet punktum. For øvrig viser Kredittilsynet til at megler neppe lovlig kan gjennomføre et oppdrag uten at tilstandsrapport foreligger dersom denne gjøres obligatorisk, jf. punkt 2 siste avsnitt.

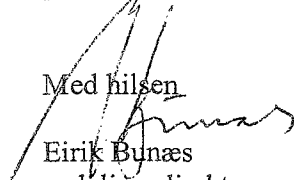
#### **4. Meglers undersøkelsesplikt og opplysningsplikt**


Kredittilsynet er enig med utvalgets flertall i at det vil følge av eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd at megler må informere kjøper og selger om reglene om innhenting av tilstandsrapport, i det dette vil være "råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne." Kredittilsynet anser det derfor unødvendig å ta inn i eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd tredje punktum at oppdragstaker særskilt skal forsikre seg om at oppdragsgiver er kjent med virkningene av å ikke etterkomme bestemmelsene om tilstandsrapport. Kredittilsynet anser videre at de hensyn som mindretallet søker å ivareta gjennom endringen i eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd nest siste og siste punktum om tilgjengelighet på visning og på internett, på en mer hensiktsmessig måte ivaretas gjennom at tilstandsrapporten tas inn i salgsoppgaven, jf. forslag til ny bestemmelse i annet ledd nr. 9 og tredje ledd i eiendomsmeglingsloven § 6-7. Kredittilsynet vil derfor ikke støtte forslaget til endring av eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd og de korresponderende regler i forslaget til avhendingslova § 3-12 annet ledd.

Kredittilsynet støtter forslaget om plikt for megler til å opplyse i salgsoppgaven hvorvidt godkjent tilstandsrapport fremlegges i forbindelse med salget. Kredittilsynet er enig i at tilstandsrapporten i så fall bør inntas som et vedlegg til salgsoppgaven, og støtter forslag til ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 9 og tredje ledd.

Utvalget har lagt til grunn at det følger av ordlyden i gjeldende eiendomsmeglingslov § 6-7 første ledd at megler vil måtte kontrollere opplysningene i tilstandsrapporten, og bemerker at det må kunne forventes at megler oppdager åpenbare feil i tilstandsrapporten. Kredittilsynet, som viser til Ot.prp.nr.16 2006-2007 punkt 9.2.1 (side 150) og kravet til god meglerskikk, har ingen bemerkninger til dette.

Med hilsen

  
Eirik Bunæs  
avdelingsdirektør

  
Wilhelm Mohm Grøstad  
seksjonssjef