

JUSTISDEPARTEMENTET	
23 SEPT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVDIKONT/BEH:	LOV/EPI/HCH/10E
DOK.NR. 14	ARKIVKODE: 10

## Høringsnotat i forhold til NOU 2009:6

### 1. Innledning

Norwegian Claims Link har drevet skadeoppgjør på eierskifteforsikring siden forsikringstypen ble lansert i Norge på midten av 90-tallet. Gjennom disse årene har vi behandlet ca 40 000 reklamasjoner og har omfattende erfaring og kjennskap til hva som fører til tvister. Vi mener også å ha kunnskap om hvordan tvister kan unngås i større grad enn i dag.

Mandatet til utvalget fra regjeringen danner et godt utgangspunkt, og har en god, overordnet målsetting i følgende sitat:

- tryggere og kjøpe og selge bolig
- begrense forbrukeres risiko
- få ned antallet tvister

Vi representerer i all hovedsak selgere, men det er viktig å huske på at disse også er forbrukere. Boliger kjøpes og selges med få måneders mellomrom av de samme menneskene. Det er da ingen grunn til å tillegge selgere noen større eller mindre grad av mistro enn kjøpere generelt.

Vi er enig i at en bedring av informasjonen i forbindelse med boligsalg vil være forbedring som kan begrense tvister og risiko. Det er likevel på sin plass å minne om at det også var en målsetting med avhendingsloven å hindre tvister, noe man i ettertid kan slå fast at på ingen måte har slått til. Følgelig er det viktig å få til en reell forbedring av informasjonen. Etter vår mening vil man ikke oppnå noe med mindre informasjonen som gis rent faktisk blir bedre. Det er derfor avgjørende at man har hovedfokus på dette punkt.

### 2. Dagens situasjon – problemstillinger for å forbedre rapporter

#### 2.1 Reelt takstmansansvar

Vår erfaring med takstrapporter, er at de gjennomgående har vært lite grundige, har hatt mye feil og vært preget av lite fokus fra takstbransjen på å gjøre situasjonen bedre.

Selv om kjøpere har kunnet velge å rette et krav mot enten meglere, takstmenn eller selger, viser alle tall at kravene i all hovedsak har vært rettet mot selger i første omgang. Årsakene kan være mange, men muligens har fokuset og kjennskapet til avhendingsloven hatt litt å si. Dette har i praksis ført til at takstmannen har gått fri for reelt ansvar, selv i saker det er uomtvistet at takstmannen har vært grovt uaktsom og med sin opptreden ”forårsaket” mangelen. I regressomgangen har vi, frem til i dag, blitt avvist.

Vi kan ta følgende eksempel:

*Det selges en bolig til kr 1 000 000,- hvor arealet er oppgitt til 120 kvm. I ettertid viser det seg at takstmann har tatt med garasjen i boligarealet som i realiteten er på 100 kvm, dvs. det er oppgitt 20 kvm for mye. Dette medfører et prisavslag på 100 000,- fra selger til kjøper.*

*Når regresskravet rettes mot takstmann fra selger, blir dette avvist. Grunnen er at ikke man mangler ett av de tre kumulative vilkårene for erstatning, dvs. økonomisk tap. Selv om takstmannen har vært uaktsom, og det er årsakssammenheng mellom hans uaktsomhet og mangelen, har ikke selgeren lidt noe tap. Et prisavslag innebærer en nedjustering av kjøpesummen fra det nivå kjøperen har betalt for mye, til det nivå det skulle ha hatt hvis mangelen var kjent. Ergo har selgeren fått det han skulle hvis takstmannen hadde målt riktig i første omgang.*

Eksempelet er høyst reelt og var gjenstand for behandling i høyesterett i år. Mangelsaken var opprinnelig behandlet av oss. Eierskifteforsikringen fikk medhold i sitt krav mot takstmannen, pga at eierskifteselskapet, som ikke hadde fått noen kjøpesum, rent faktisk hadde lidt et tap. For eierskifteforsikringsselskapene har dommen medført en reell adgang til å rette krav mot takstmenn, men det er tvilsomt om selgere uten eierskifteforsikring har denne adgangen.

Vår påstand er at i og med at takstmenn har kunnet operere fritt, uten noen form for risiko for eget ansvar, har det etter hvert utviklet seg en ukultur. Man har sett dårlig utførte rapporter, uten særlige undersøkelser hvor selger har kommet i ansvar på grunn av takstmenns dårlige vurderinger.

Når selger i tillegg, etter ”Takstmanns-dommen” avsagt av Høyesterett (Rt. 2001 s 367), har måttet svare for manglende opplysninger som takstmannen ”måtte kjenne til” jf avhl § 3-7, har det i realiteten nærmest vært en fordel for selgere å ikke innhente rapport.

Når en boligsalgsrapport kanskje i større grad opplyser om negative forhold enn en verdi- og lånetakst, vil dette også oppleves negativt av selgere. På samme måte vil en grundig rapport ta med mer negativt enn en overfladisk rapport. En selger vil da ha lite igjen for å være grundig, og lovverket har til dels lagt opp til dette.

Pr i dag har dette medført at boligsalgsrapporter er lite utbredt for eksempel på Østlandet. Der hvor det er utbredt, for eksempel i Rogaland, har grundighet og seriøsitet blitt skadelidende pga konkurranse og pris. En boligsalgsrapport for hus skal visstnok nå koste rundt kr 3000,-.

## **2.2 Ansvarliggjøring av takstmenn som forutsetning for forbedringer**

For å få en reell forbedring av informasjonen, må man altså begynne med å ansvarliggjøre de som tar seg betalt for å utføre rapportene, og som forutsetningsvis er den bygningskyndige i prosessen. Gjør man takstmenn reelt økonomisk ansvarlig for sine feil, vil de ha en interesse av å unngå dem, som i neste omgang vil premiere de dyktige, grundige og seriøse takstmenn vi har. De som på en annen side er dårlige, slurvete og useriøse vil ikke overleve i bransjen.

Vi mener dette er en grunnforutsetning for å få til forbedringer.

Hvis ikke kvaliteten forbedres i bunn, vil man ha oppnådd det motsatte av hva man ønsker, dvs. hindre tvister og trykker boligsalg. Vi har mye erfaring med, at jo flere opplysninger som er gitt, desto større er sjansen for at noen opplysninger er feil. Dersom en grundigere undersøkelse skal innebære en forbedring, må takstmenn faktisk gjøre en god jobb. En dårlig takst vil øke risiko for mangelsansvar, som vi har en rekke eksempler på.

## 2.3 Identifikasjonsansvaret

Lovutvalget er inne på en løsning i forslag til ny avhl § 3-12 hvor identifikasjon mellom takstmenn og selgere fjernes, og at takstmann blir ansvarlig for sine feil.

Bestemmelsen vil etter vår vurdering være en forutsetning for å oppnå målsettingen nevnt innledningsvis. Uten denne vil ikke selgere uten eierskifteforsikring kunne fremme regresskrav mot takstmenn. I tillegg vil takstmenn, uten bestemmelsen, kunne kreve penger tilbake fra selgere selv om de skulle bli dømt i første omgang. Dette var argumentasjonen fra takstmennenes forsikringsselskap i Høyesterett.

Det synes også rimelig at den profesjonelle, som har fått betalt for å gjøre en tilstandsrapport, også må betale når de gjør feil. Det er også verd å merke seg at selgere ikke har noen instruksjonsrett overfor takstmann, og selger er således prisgitt at takstmannen faktisk gjør en god jobb.

Endelig vil selgere, hvis forslagene fra utvalget blir vedtatt, bli påført reelle ekstrautgifter i forbindelse med dyrere rapporter. I tillegg må de tåle at boligen bli saumfart og alle bekymringer med huset informeres om, som igjen vil påvirke prisen. Det synes ikke urimelig at selgere da får noe igjen for dette ved at man i det minste slipper å bli identifisert med vedkommende som vurderer boligen.

Konklusjonen er at det vil være et avgjørende skritt å endre identifikasjonen mellom selgere og takstmenn, slik utvalget gjør i sitt loveforslag, for å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, samt å begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel.

Vi har følgende punkter som hovedsakelig knytter seg til Kap 4 samt loveforslagene:

- Utgangspunkter for hva en boligssalgsrapport bør og ikke bør inneholde
- Merknader til kap 4
- Merknader til lovutkastet
- Konklusjon

## 3. Kommentarer til NOUen

### 3.1 Innledning

Etter vår syn ville det vært mest hensiktsmessig med en obligatorisk tilstandsrapport. Vi innser imidlertid at det kan være utfordringer knyttet til å håndheve et slikt påbud.

De foreslåtte endringer i avhendingsloven slik de er inntatt i lovforslaget, fremstår som et godt alternativ.

Vi vil i det følgende fokusere på hva vi mener å ha en forutsetning for å kunne si noe om, dvs. innholdet i rapportene. Dette temaet er i NOUen omtalt i kapittel 4.

### 3.2 Utgangspunkter

Vi mener følgende utgangspunkter må være retningsgivende for hva en rapport bør inneholde for å føre til færre tvister og gi best mulig og korrekt informasjon:

- Det som fremgår av rapporten må være riktig
- Rapporten bør inneholde teknisk verdi med fradrag for elde slitasje etc.
- Opplyse om generelle risikofaktorer relevante for den aktuelle eiendommen, for eksempel krypkjeller eller multimur
- Opplyse om konkrete risikoopplysninger/funn ved eiendommen, for eksempel ”målt fukt i rom som tilstøter bad, fukt i kjeller, ikke utluftet tak etc.”

Vi mener samtidig rapporten ikke bør inneholde:

- Opplysninger alle kan se, for eksempel ”hvit vegg, teppe på gulv, servant med ettgrepshåndtak”
- Opplysninger man ikke kan kontrollere, dvs. rene spekulasjoner, eks ”15 cm isolasjon, antatt fundamentert på fjell”

Disse utgangspunktene vil i stor grad virke styrende for våre kommentarer. Ettersom vi har vurdert og har materiale fra ca 40 000 reklamasjoner, burde vi ha godt grunnlag for å uttale oss om hva som fører til tvister. Det er vår oppfatning at mange av tvistene kommer på grunn av rapporter og ikke på tross av at rapport manglet. Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig at det legges opp til rapporter hvor enkelte punkter vil medføre en økning av feil og da ytterligere feilinformasjon til forbruker. Dette vil igjen gå ut over selger.

Vi er sterkt kritisk til opplysninger med spekulasjonspreg, som i tillegg har liten informasjonsverdi for kjøpere. Risikoopplysninger generelt, samt konkrete opplysninger om denne boligen må imidlertid være hovedfokus.

## 4. Merknader til kap 4 i NOU

### Til pkt 4.2.5.2 Utendørs

#### *Grunn og fundamenter*

Vi kan vanskelig se at forslaget knyttet til grunn og fundamenter har noe for seg. Boligkjøpere har ingen formening om noen typer grunn er bedre eller dårligere enn noe annet, og en takstmann vil her bli invitert til å spekulere.

Ved prosjektering av en bolig, må man innhente spesialistuttalelser i tillegg til å utføre graving/kjerneboring for kunne fastslå hvilke masser huset står på. En visuell vurdering av dekket, vil være verdiløst og direkte misvisende, og da i nesteomgang muligens tviste skapende.

Takstmann bør isteden fokusere på tegn til setningsskader, ved å observere tegn til setningsskader som sprekker, skjevheter eller lignende. Tegn til svekkelse eller konkrete risiko må selvsagt påpekes, men konkrete resultater eller om setningene er pågående tar lang tid å få fastslått. I de aller fleste tilfeller har setninger oppstått i forbindelse med bygging, og har da stanset. Dette innebærer som oftest ikke noe problem, da huset har stabilisert seg.

Det bør likevel påpekes at setninger kan være alvorlig og dermed angi risikoen for potensielle kjøpere slik at dette hensyn tas ved bud.

Vi er skeptisk til om takstmann bør bygge på selgers ufagmessige vurderinger som gir store rom for misforståelser. Vi kommer tilbake til dette under punktet for egenerklæringer.

### *Grunnmurens konstruksjon*

Erfaringsmessig har visse typer grunnkonstruksjoner stort skadepotensiale, for eksempel såkalte multimurer som ble benyttet tidligere. Dette må anmerkes da det har store konsekvenser og er enkelt å påvise.

### Til pkt 4.2.5.3 Innendørs

#### *Sanitæranlegg og primæranlegg*

Alder og materialvalg på rør må opplyses, samtidig som man gjør oppmerksom på at rør uten unntak har en viss levetid. NBI har gjennom lengre erfaring utarbeidet levetidstabeller på rør som må settes i sammenheng med hva som er observert.

Dersom selger opplyser om tilbakeslag, må takstmann sørge for å sette dette inn i en sammenheng og opplyse om risiko for svikt. Svikt i slike tilfeller oppstår ofte i forbindelse med eierskifte og endret bruk, hvor for eksempel en familie overtar fra en enslig person.

Vanntrykk og avrenning i vask, sluk etc. må sjekkes, og kan gjøres på en svært enkel måte ved å skru på vann og observere trykk og avrenning.

#### *El-anlegg*

Etter vår vurdering bør takstmannen som et minstekrav forsøke å klargjøre når anlegget sist var sjekket eller om det er godkjent. I motsatt fall må det nevnes at man ikke vet om det er godkjent.

Sikringsskap må alltid undersøkes for varmegang, og anleggets kapasitet må kommenteres. Videre må løse ledninger, kontakter og utstrakt bruk av bevegelig ledning (skjøteledning) påpekes.

#### Til pkt 4.2.5.4 Risikokonstruksjoner

Som påpekt innledningsvis må det generelt alltid påpekes hva som er risikokonstruksjoner.

I tillegg må man, ved en undersøkelse legge hovedvekt på å undersøke slike bygningsdeler så langt det lar seg gjøre. Det hvor det ikke er mulig å gi nærmere beskrivelse, bør må opplyse om risikoen for feil slik at kjøpere kan da det i betraktning når man inngir bud.

#### Til punkt 4.2.7.6 Verdifastsettelse

Vi er enig i at taks mannen bør unngå å verdisette boligen, dvs angi markedspris.

Angivelse av teknisk verdi, slik vi har i dag, vil imidlertid være viktig for å angi hvor omfattende bygningsmasse man snakker om, jf årlig vedlikehold og pris på utskiftninger, samt angi et fradrag som kan si noe om hvilken tilstand bygget befinner seg. Det er selvsagt av viktighet at kjøpere blir klar over at en høy teknisk verdi tilsier store kostnader når noe først må gjøres. På samme måte vil et høyt fradrag for alder og vedlikehold på denne verdien, gi kjøpere et korrekt varsko om hvilken tilstand de kan forvente. Det samme vil tomteverdi i forhold til kostnader på bygningsmassen. Vi er enige med hva medlemmet Holm her anfører.

#### Til punkt 4.2.8.4

I den grad utbedringskostnadene fremstilles som rimelig objektive størrelser, vil det antakelig virke prosessfremmende å spekulere i kostnader. Vår erfaring er at det er vanskelig nok å finne riktig utbedringskostnader i ettertid, selv når skade omfang er påvist. Dette har med utbedringsmetodikk å gjøre, hvor omfattende skadene er og til hvilken standard gjenoppbygging skal foretas. Hvordan en takstmann skal klare dette i forkant, uten engang kjennskap til hva som må gjøres, fremstår som svært krevende.

Det er også noe uklart om utvalget ser for seg prissetting av rent vedlikehold, som for alle praktiske hensyn innebærer mangelsansvar for selger. Takstmenn må da, ved objekter i dårlig stand for eksempel oppussingsobjekter, gjøre en omfattende jobb i forhold til kalkyler som ikke nødvendigvis har praktisk betydning for kjøpere som uansett har tenkt å bygge/rive objektet. Hvis ikke også slike forhold skal prissettes, vil det oppstå vanskelige grensedragninger mellom vedlikehold og ”andre” bygge feil.

Etter vårt syn vil disse problemene kunne avhjelpest ved en fastsettelse av teknisk verdi, med fradrag for slitasje elde og gjenstående arbeider, som i dag. Se våre merknader under punkt 4.2.7.6.

#### Til punkt 4.2.9

Vi har tidligere påpekt at det selvsagt bør fremlegges en skriftlig egenerklæring fra selger, og som takstmannen har plikt til å gjøre seg kjent med, men denne må holdes adskilt fra taksrapporten.

- Det vil åpne for flere tvister dersom det er to stemmer i ett og samme dokument, og det kan raskt oppstå situasjoner hvor takstmann og selger skylder på hverandre.
- En slik erklæring vil fungere som en sovepute for takstmenn, ved at man lager et omfattende skjematurl til selger, som det da passivt vises til. Dette har vi opplevd flere eksempler på.
- En rekke selgere kjenner ikke eiendommen, og disse har ofte heller ikke teknisk kompetanse. Det synes underlig at takstmenn skal ta med slike opplysninger i sin takst, og at det lett kan oppstå motstrid. Takstmannen bør eventuelt spørre selger om opplysningene i skjemaet, og på denne måten få frem korrekt informasjon.
- Det kan føre til uklare ansvarsforhold, jf punkt 1. Hvis selgers egenerklæringsskjema tas inn i rapporten, virker det kunstig at dette ikke skal tas med som en mangel, jf nytt forslag til § 3-12 første ledd. Også regress og ytterligere prosess kan bli konsekvensen.

Etter over ti års erfaring, er det utarbeidet en rekke skjemaer for selgers egenerklæring. Etter mange ulike versjoner, mener vi at vi har klart å komme frem til en versjon som fungerer, men det er selvsagt under kontinuerlig revisjon. Vår erfaring er at svært omfattende og detaljerte skjemaer, kombinert med lukkede og til dels subjektive spørsmål ("Er boligen kald?") fungerer som en "felle" for selger. Spørsmålene misforstås, og man blir objektivt ansvarlig for sin egen opplevelse av boligen.

Takstmannen bør eventuelt gjennomgå rapporten og/eller egenerklæringsskjemaet sammen med selger hvor punktene gjennomgås. Det må være sentralt at takstmenn står ansvarlig for sine vurderinger, men selger har uansett plikt til å besvare spørsmål fra takstmannen, men takstmannen må gjøre sine egne vurderinger.

En løsning hvor selger indirekte og i rapporten skal gå god for takstmannens vurderinger vil bringe oss ett skritt tilbake og faktisk ødelegge for hele formålet og intensjonene med å innhente rapporter som skal gjøre det tryggere for både kjøper og selger.

## 5. Merknader til lovutkastet

### Endringer av avhendingsloven

I forhold til mandatet, vil flertallets syn med gulrot og pisk for selger være eneste fornuftige løsning.

Mindretallets forslag, hvor takstmenn fortsatt ønsker å kunne operere uten noen form for ansvar, er en av hovedårsakene til problemene rundt dårlige boligsalgsrapporter. Uten å ha sett noe konkret lovforslag legges det opp til en løsning hvor takstmannen får gulrot (lovfestet) mens selger skal piskes ytterligere. At takstmannsforbundene motsetter seg endringer som gir medlemmene muligheter for ansvar, er forventet. At forbrukerrådet imidlertid velger å støtte 50 % av forbrukerne (kjøperne) er mildest talt overraskende. Samtlige argumenter som fremkommer under punkt 3.4.3.4 er i så måte illustrerende.

Vår påstand er at i og med at takstmenn har kunnet operere fritt, uten noen form for risiko for eget ansvar, har det etter hvert utviklet seg en ukultur. Man har sett dårlig utførte rapporter, uten særlige undersøkelser hvor selger har kommet i ansvar på grunn av takstmenns dårlige vurderinger. Taksmennene har da ikke blitt idømt noe ansvar, og det er helt sikkert riktig som taksmennene hevder; at utgiftene til saksbehandling hos takstmenns ansvarsforsikring overstiger konkrete utbetalinger, se pkt 3.4.3.4. Dette er selvsagt fordi utbetalinger så å si er ikke-eksisterende, ikke fordi Codan har et ineffektivt skadeoppgjør, noe vi ikke ser grunn til å beklage seg over. En kan for så vidt berolige med at rettstilstand fra Rt. 2008 s1078 vil imidlertid avhjelpe dette på sikt ved at taksmenn også får et reelt ansvar for sine feil.

Takstmenn har også en ansvarsforsikring, dog med en svært lav premie i forhold til eksempelvis i Sverige hvor takstmenn har ett reellt ansvar.

Det synes rimelig at den profesjonelle, som har fått betalt for å gjøre en tilstandsrapport, også må betale når de gjør feil. Det er også verd å merke seg at selgere ikke har noen instruksjonsrett overfor taksmann, de kan heller ikke lenger velge å la være å innhente denne, og selger er således prisgitt at taksmannen faktisk gjør en god jobb.

Endelig vil selgere, hvis forslagene fra utvalget blir vedtatt, bli påført reelle ekstrautgifter i forbindelse med dyrere rapporter. I tillegg må de tåle at boligen bli saumfart og alle bekymringer med huset informeres om, som igjen vil påvirke prisen. Det synes ikke urimelig at selgere da får noe igjen for dette ved at man i det minste slipper å bli identifisert med vedkommende som vurderer boligen.

For eierskifteselskapene isolert er faktisk problemet av underordnet betydning, jf Rt. 2008 s 1078, men om selgere uten eierskifteforsikring har samme mulighet er tvilsomt.

#### Merknad til innhold av godkjent tilstandsrapport

##### **Til § 1-3**

Det er uklart hva som blir sammenhengen mellom identifikasjon og kravet i § 1-3, sml merknader overfor. Det er selvsagt behov for takstmenn å få informasjon fra selgere, men en objektivisering av informasjon fra selger, som legges ved i rapporten, vil gjøre rettstilstanden klar. Et omfattende skjematurl som selger vil svare ja/nei på vil virke som en felle for selgere, og som en sovepute for taksmann. For eksempel hvis selger har svart nei på spørsmål om det er "feil på drenering" selv om det er ukjent for han, vil det være en objektiv opplysning som han da vil hefte for etter § 3-8. Taksmann vil da ikke problematisere dette ytterligere, men peke på selgers opplysninger og man har da ett helt nytt rettsområde å krangle på, dvs hvem har ansvaret for opplysningene i rapporten.

Som påpekt ovenfor må selgers egenerklæring holdes helt utenfor boligsalgsrapporten. Selger må kunne avgi en egenerklæring (det er allerede et krav ved eierkifteforsikring), men denne må ikke blandes sammen med opplysninger fra taksmann. Vi viser til merknader til pkt 4.2.9.

##### **Til § 2-3**



Som påpekt ovenfor virker det noe utfordrende å gi en visuell vurdering av byggegrunnen, fundamenteringsmåten og særlig ”deler som ikkje er utgravne”.

Hvilken nytte en forbrukerkjøper har av disse opplysningene fremstår også som svært uklart.

Det må antas at det vil bli tvister knyttet til at takstmenn har gjettet feil på dette punkt, hvor senere utgravninger avklarer de faktiske forholdt.

#### Til § 4-4

Så vidt vi er kjent med er det laget nye retningslinjer for hvordan arealmålinger skal foretas. Vi er usikker på om det er behov for enda en endring av disse, og i så tilfelle om Forbrukerombudet er nærmere til å lage nye regler istedenfor takstmannsforbundene og Norsk Standard.

#### Til § 4-7

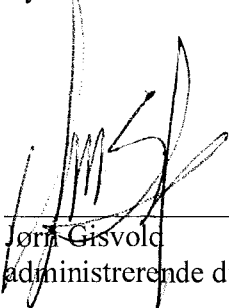
Vi mener det er nyttig for forbrukere med en opplysning om tomtekostnad og teknisk verdi, slik at boligens slitasje fastslås i kroner og øre. Dette indikerer på en enkel måte hva vedlikeholdsbehovet er, samt om eiendommens verdi er i huset eller tomten.

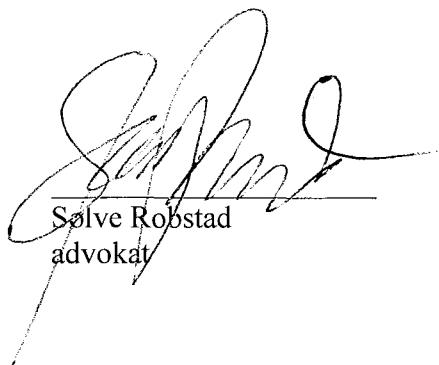
### 6. Konklusjon

Som en oppsummering er forslagene og løsningene som fremkommer i NOUen hensiktsmessige ut fra våre erfaringer, men vi er sterkt kritisk til følgende:

- Opplysninger hvor takstmann må spekulere eller gjette
- Sammenblanding av opplysninger fra selger med takstmann i rapporten
- Forbrukerrådet og takstmannsorganisasjonens motstand mot å ilegge takstmenn et ansvar

Lysaker 22.09.09

  
Jørn Gisvold  
administrerende direktør

  
Sølve Robstad  
advokat