

HØRINGSNOTAT TIL NOU 2009:6

1. Innledning

Konfliktnivået i det Norske brukt boligmarkedet er for høyt.

Hovedårsakene til det høye konfliktnivået er;

- ✓ for lav kvalitet på takstmannens tekniske takster
- ✓ for lav andel tekniske takster
- ✓ lav kompetanse hos forbrukerne knyttet til lovgivning og bygningstekniske forhold
- ✓ høyt tempo i transaksjonsøyeblikket og lite fokus på kjøpers undersøkelsesplikt

JUSTISDEPARTEMENTET	
02 OKT 2009	
SAKS NR:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV / EPIHCH / JOE
DOK. NR.	31
ARKIVKODE:	

Vi stiller oss bak lovutvalgets flertall på mange områder. Krav til økt takstandel, kvalitativt gode rapporter vil redusere konfliktnivået. Vi er av den oppfatning at frivillig innhenting av rapport er i tråd med rettstilstanden generelt på kontraktsrettens område. Kvaliteten på rapporten må bedres, den er katastrofalt lav i dag. Takstmannen må ha et reelt ansvar, en autorisasjonsordning og tydelige sanksjoner. Dette må kombineres med frikobling av dagens identifikasjon mellom selger og takstmann.

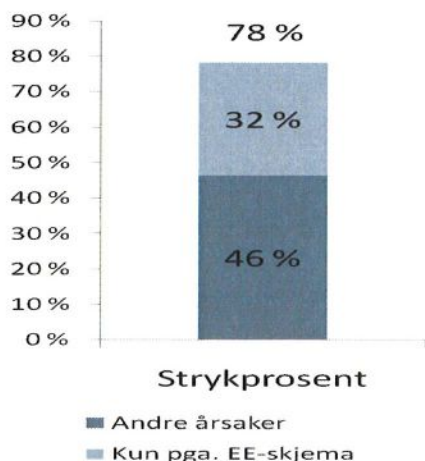
2. Dagens kvalitet på takstmenn og deres utførelse

Protector Forsikring har utført en undersøkelse hvor 351 boligsalgsrapporter er gjennomgått og evaluert av takstmenn. Rapportene er innsendt fra takstmenn selv, mens andre er innhentet av oss fra Finn. Ved evalueringen har vi ikke befart eiendommen, men vurdert rapportene ut fra instruksen til takstmannen i rapporten og den generelle instruks fra eget forbund. Samtlige punkter i rapporten er vurdert og vi har gitt karakter på en skala fra en til fem. Karakter en og to anses som styrk og innebærer klart instruksbrudd eller at det er gjort en åpenbar feilaktig vurdering av takstmannen, herunder feil tilstandsgradering i forhold til negative funn som er gjort.

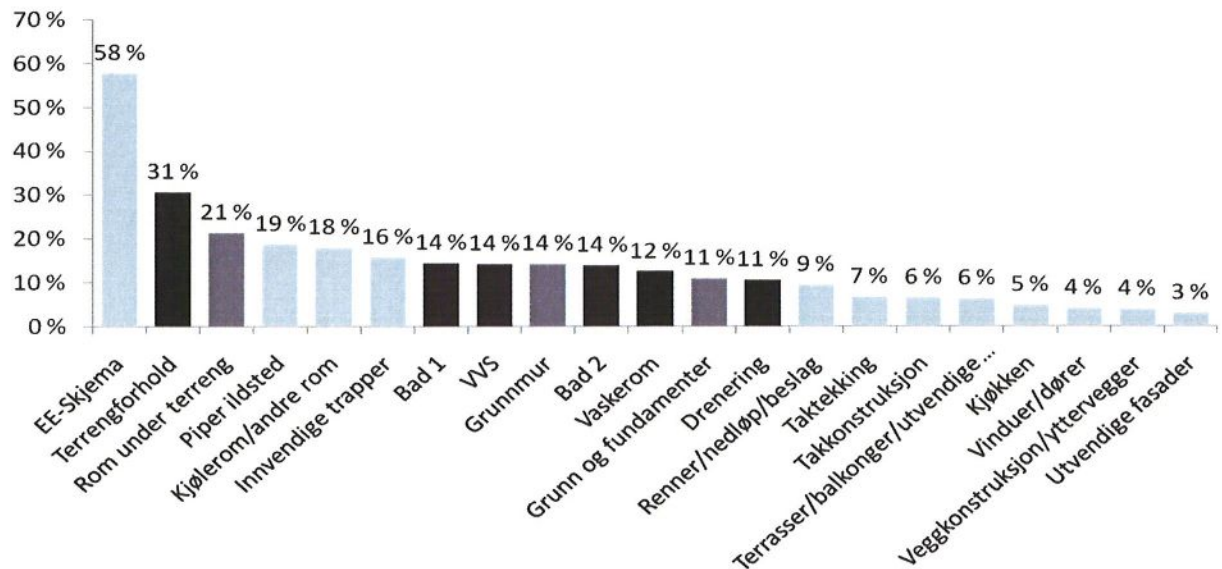
Dersom rapporten på ett punkt gis karakter en eller to, kvalifiserer det til stryk for hele rapporten.

Undersøkelsen har vist en nedslående dårlig kvalitet på boligsalgsrapportene. Av alle rapportene som er evaluert, har hele 78% fått strykkarakter.

Hele 32% knytter seg til at takstmannen ikke har innhentet selgers egenerklæring. Dette er i tilnærmet alle situasjoner klart brudd på instruks.



Vi har også undersøkt nærmere på hvilke konkrete enkeltområdet i boligsalgsrapporten hvor takstmannen styrker.



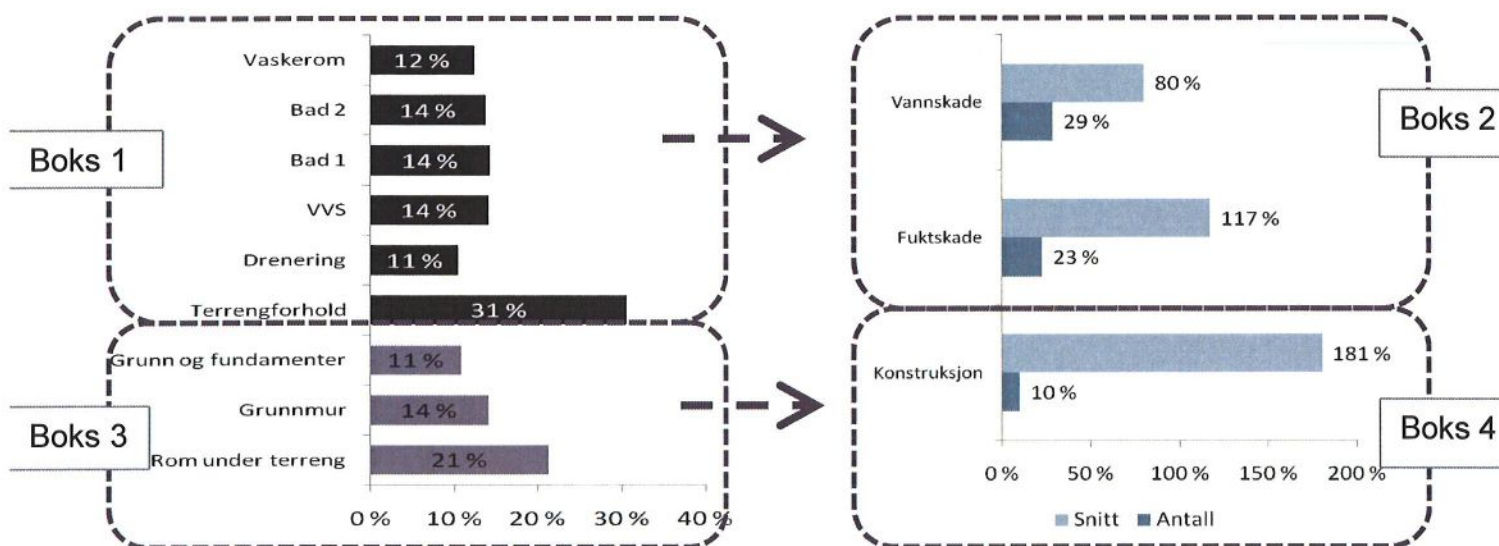
Vi har også avdekket at omtrent 33% av alle rapportene har to punkter (utover kontroll av egenerklæringsskjema) med stryk. Dette indikerer at takstmennene ikke bare slurver ved å innhente egenerklæringsskjema, men generelt sett utfører boligsalgsrapportene på lite tilfredsstillende måte.

Vi har videre sammenstilt enkeltområdene med stryk med et utvalg alvorlige skadetyper i figur 2.

Ut fra sammenstillingen, kan vi klart se at vann og fuktskadene er dominerende i hyppighet og gir høye utbetalinger (boks 2). Samtidig er strykprosenten høy i de rapportene som er vurdert (boks 1).

Når det gjelder konstruksjon (boks 4), er skadene nokså få, men gir svært høye utbetalinger. Det er imidlertid urovekkende høy strykprosent (boks 3) og utgjør utvilsomt en kategori som er svært viktig da skader her kan lede til skade på andre bygningsdeler.

Figur 1



Konklusjonen vår basert på ovenstående undersøkelse er at kvaliteten levert av takstmennene i dagens boligsalgsrapport gjennomgående er svært lav på sentrale punkter og at det er overraskende mange som stryker på flere punkter i rapporten. Dette er uheldig og bidrar til at selger/kjøper ikke får et dekkende bilde av boligens tilstand, noe som vi mener klart.

Protector Forsikring er enig med utvalgsmedlem Holm om at nivået på den fremtidige takstmann må ligge høyere enn nivået vi erfarer i dag på takstmenn og deres boligsalgsrapporter. Dette underbygges av vår egen undersøkelse, jf punkt 2.

Eksempelvis har vi sett flere tvister hvor takstmannen både har "sykmeldt" og "friskmeldt" en konstruksjon gjennom beskrivelsen i tilstandsrapporten. Takstmannen har gjerne gitt en lav og tilstandsgrad, mens teksten gir opplysninger om risiko. Kjøper på sin side, har en tendens til å tolke lav tilstandsgrad som en friskmelding, mens selger derimot hevder ansvarsfrihet.

En ny, mer omfattende og bedret tilstandsrapport, slik det foreslås av utvalget, har liten verdi så lenge takstmennene i dag viser at de ikke klarer å utføre dagens rapport på grunnleggende punkter som eks. kontroll av selgers egenerklæring. Vi kan vanskelig se for oss at den nye rapporten alene vil kunne bidra til bedret kvalitet.

Etter vårt syn må man derfor først ta fatt i det grunnleggende problemet med dårlig kvalitet på takstmennene og deres utførelse.

3. Tiltak for å oppnå høyere kvalitet hos de bygningskyndige

- ✓ Ansvarliggjøring av takstmannen – oppheve identifikasjon mellom selger og takst

Tradisjonelt sett har takstmannsansvaret blitt uthult, de har ikke vært stilt til ansvar for sine uaktsomme handlinger ved utførelse av tilstandsrapporter. Årsaken til dette, er at man har lagt til grunn at en selger, overfor en uaktsom takstmann ikke har et økonomisk tap å rette mot takstmannen.

Eierskiftebransjen, som oftest møter problemstillingen, synes å være enig i at det på bakgrunn av ansvarsfriheten for takstmenn trolig har utviklet seg en ukultur hvor fokus har vært å gjennomføre flest oppdrag på kortest mulig tid. Den faglige utførelsen er ikke blitt prioritert og takstmannens svake utførelse har ofte ført til ansvar for boligselger. På tross av dette, har takstmannen ikke blitt stilt til ansvar og har derfor kunnet operere uten risiko.

For å kunne bedre kvaliteten på takstmennene og deres utførelse, er det en grunnleggende forutsetning at en uaktsom takstmann må kunne holdes økonomisk ansvarlig.

Utvalgets flertall foreslår å fjerne identifikasjonen mellom selger og takstmannen ved innhenting av tilstandsrapport. Dette er etter vår oppfatning et grunnleggende og nødvendig tiltak for å bedre kvaliteten.

Hovedinnvendingen fra mindretallet – at selger i en slik situasjon ikke har hatt et økonomisk tap og derfor får beholde en uberettiget gevinst har etter vår oppfatning ikke tilstrekkelig vekt.

Vårt syn er at mindretallets innvending ofte ikke slå til. Vår erfaring er at selger blir ansvarlig for kostnader til utbedring, mens boligens verdifall om mangelen hadde vært kjent ved budgivning stort sett alltid er lavere. Selger har da hatt et tap, men erfaring viser at dette er svært vanskelig å dokumentere i en etterfølgende tvist med takstmannen.

Dersom identifikasjonen selger/takstmann ikke fjernes, vil konsekvensene være en fortsettelse av dagens ordning, hvor det er vanskelig å ansvarliggjøre takstmannen økonomisk. Dette mener vi kun vil bidra til at dagens dårlige kvalitet vil fortsette, uten den ønskede nivåhevingen.

Mindretallet hevder at forsikringspremien for takstmenn vil øke som følge av at flere krav blir rettet mot takstmennene. Det er naturlig at premien settes i forhold til risiko her som ellers når det gjelder profesjonsansvar. At ansvaret har blitt skjøvet over på forbrukeren i en periode, og premien derfor har vært lav, kan ikke være særlig relevant. Etter vår oppfatning tar denne argumentasjonen ikke fatt i det reelle problemet - for dårlig kvalitet blant takstmennene, det pekes i stedet kun på konsekvensen av dårlig utførelse.

Konklusjon: Protector Forsikring ASA støtter derfor Assev, Ebeltoft, Lilleholt, Mæland og Rokhaug, som tar til orde for å fjerne identifiasjonen mellom selger og takstmannen. Det bør derfor innføres en egen bestemmelse i avhendingsloven som hjemler direktekrav mot takstmannen dersom det foreligger feil i tilstandsrapporten. Kjøpers

interesse vil da være i varetatt ved et erstatningskrav mot den bygningskyndige på grunnlag av feilen som er gjort.

✓ **Krav til autorisasjon**

Vi deler utvalgets oppfatning om at det ikke er tilfredsstillende at det verken finnes kvalifikasjonskrav eller autorisasjonsordninger til dagens takstmenn. Det er ikke tilstrekkelig at det er opp til takstmannens forbund å fastlegge kvalifikasjonskravene og stå for opplæringen alene. Det bør derfor pålegges kvalifikasjonskrav og innføres en autorisasjonsordning for å heve dagens nivå.

Slik vi erfarer dagens opplæring av takstmenn er denne overlatt til de enkelte forbund uten noen sentral kontroll. Videre oppfatter vi det slik at det også blant de ulike foredragsholderne kan varieres hva som tas opp og hva som undervises som "riktig lære". Dette bidrar til at de ulike takstmennene får ulike oppfatninger om hvorledes boligsalgsrapporten skal utfylles.

Protector Forsikring ASA tar til orde for at det opprettes en autorisasjonsordning med et tilsynsansvar og at tilbakekall av autorisasjon vil være en naturlig del av sanksjoner mot en takstmann som ikke opererer i tråd med god takstmannsskikk. Vi er enige med forslaget om at autorisasjonsordningen kan være offentlig. Videre støtter vi forslaget til at den operative delen delegeres til Det Norske Veritas (DNV).

✓ **Sikre takstmannens uavhengighet**

Det mest effektive redskapet for å sikre uavhengighet er etter vår mening uten tvil at takstmann får et selvstendig økonomisk ansvar for det arbeidet han utfører.

4. Modeller for å øke bruken av tilstandsrapporter

Et av spørsmålene utvalget har drøftet, er modeller for å øke bruken av tilstandsrapporter. Dette for å bidra til en overordnet målsetting om å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, samt begrense risiko og antall tvister. I dag benyttes det boligsalgsrapport på ca 65% av eneboligene, og det er en felles målsetting om å øke dette.

På bakgrunn av den svært lave kvaliteten på takstmennenes utførelse er vår oppfatning at det ikke må stimuleres til økt bruk av tilstandsrapport før nivået blant takstmenn er tilstrekkelig, jf ovenfor.

Når nivået på takstmenn er tilstrekkelig, mener vi at modellen foreslått av utvalgets flertall, hvor det er frivillig å innhente tilstandsrapport, gir den beste løsningen. Vi er på kontraktsrettens område, der frivillighet har sin tradisjon i Norge.

Kjøp/salg av bolig mellom to private parter er en frivillig transaksjon på et område med avtalefrihet. Lovgiver bør etter vårt syn avstå fra å gjøre et slikt inngrep i avtalefriheten ved å påby innhenting av tilstandsrapport gjennom lovregulering. Risikoen ved å ikke innhente takst blir større for selger, noe som megler må opplyse om. Selgers opplysningsplikt blir strengere, og kanalisering av ansvaret for feil ved rapporten tydeligere, noe som gir incitament til å øke bruken av takst.

Vi ser at utvalgets mindretall mener modellen foreslått av flertallet vil være komplisert for kjøper som ikke vet hvor kravet skal rettes. Til dette kan det innvendes at kjøper allerede i dag nok oppfatter det som komplisert å sette seg inn i rettstilstanden om avhendning av fast eiendom.

Det er også gjort innvendinger mot at løsningen ikke vil bidra til å dempe tvistenivået. Vi ser nok at kjøper i noen tilfeller vil saksøke selger og takstmann da det kan være tvil om hvorvidt det er selger eller takstmann som har ansvaret. Vi er imidlertid av den oppfatning at dette i begrenset grad vil utgjøre et problem da ny rapport og nye instruks i større grad vil klargjøre takstmannens ansvar og derfor synliggjøre om selger eller takstmann er ansvarlig.

Når det gjelder de øvrige virkemidlene foreslått av mindretallet, som angrerett, forbud mot "as-is" salg, tinglysningssperre, innhenting av tilstandsrapport for selgers regning, plikt for megler til å påse at tilstandsrapport innhentes før oppdragsavtale, forlengelse av absolutt reklamasjonsfrist, gebyr og hevningsrett anses alle disse som mindre godt egnede virkemidler. Dette vil lett kunne ramme de ressursvake selgere. De som ikke tar seg råd til tilstandsrapport og ikke ser hvilken risiko de påtar seg ved feks at as is klausul blir forbudt. Tinglysningssperre er et hinder for det åpne markedet vi som nasjon bør etterstrebe. Forlengelse av reklamasjonsfrist blir som ovenfor, det går mest utover de ressursvake forbrukerne- de som trenger beskyttelsen mest.

5. Kommentarer til kapittel 4 – tilstandsrapporten

Innledning

Vi mener at en god tilstandsrapport bør gi et så korrekt som mulig bilde av boligens byggetekniske tilstand.

For å få den tekniske tilstanden belyst på best mulig måte, vil det naturlig nok måtte være hovedfokus på tilstandssvekkelser ved boligen da dette kan bety at kjøper må påregne en kostnad til reparasjon eller utskiftning av den aktuelle bygningsdelen. Motsetningsvis, bør opplysninger som ikke berører boligens byggetekniske tilstand heller ikke være med.

Opplysningene i rapporten må være klare og ikke kunne innby til tolkning. Det er også viktig at takstmannen må ta stilling til de ulike vurderingene han er bedt om å gjøre gjennom rapportens mandat. Det vil eksempelvis ikke være tilstrekkelig at takstmannen viser til selgers opplysninger dersom han synes en vurdering er vanskelig.

4.2.5.2 Enkelte risiko-konstruksjoner

Det finnes en rekke risiko-konstruksjoner i bygninger, hvorav noen er nevnt i utvalgets drøftelse. Det er svært viktig at takstmannen påpeker både generell og konkret risiko ved disse konstruksjonene.

Når det gjelder rom under terreng med utforet vegg, mener vi at det videre er viktig at det bør opplyses om normal byggeskikk for den utforede vegg og at en konstruksjon

med papp og plast som ikke er helt ny, er svært utsatt for fukt/sopp og ofte har skade og også er gjenstand for mange tvistemål. Særlig gjelder dette rekkevidden av opplyst dårlig drens, men ikke opplyst hvilke konsekvenser dette får for innvendig vegg.

Ovenstående er basert på vår erfaring om at utforede kjellervegger med plast og papp ofte har skade.

4.2.5.3 Bygning innendørs

Sanitæranlegg og primæranlegg:

Status i dag er at takstmenn generelt har begrenset kunnskap og innsikt i slike bygningsdeler. Med dagens kunnskapsnivå, må derfor takstmann være varsom og klar over egne begrensninger.

På denne bakgrunn blir det etter vårt syn desto viktigere at ordinære levetidsbetraktninger og feil som også en ordinær takstmann er klar over tas med.

4.2.5.5 Utendørs

Grunn og fundamenter

Fokus må her være på svakheter ved grunn og fundamenter da slike forhold erfaringsmessig vil være kostnadsnevnte å utbedre.

Grunnmurens konstruksjon:

Det finnes grunnmurstyper som utgjør risikokonstruksjoner med stort skadepotensiale. Dette gjelder såkalte multimurer og enkelte grunnmurer med for høyt svovelinnhold (se eks. LF-2000-381 med videre henvisinger). Opplysninger om slike konstruksjoner må anmerkes og risikoen ut fra erfaring må klart tilkjennegis selv om det ikke er synlige tegn til skade/svekkelse.

Konstruksjon av yttervegg:

Det er foreslått at opplysninger om tykkelsen på yttervegg skal tas inn i rapporten. Vi mener en slik opplysning bør utelates da den feilaktig kan gi en forventning om at veggen er etterisolert eller om isolasjonstykkelsen i veggen.

Twister om isolasjon og isolasjonstykker er etter vår erfaring ikke uvanlige.

Vi støtter forslaget om at blant annet frittstående støttemurer og andre konstruksjoner skal undersøkes. Erfaringen vår i dag er at slike murer ikke besiktiges, samtidig som det ikke er uvanlig at slike murer er i en dårlig forfatning grunnet elde og/eller egeninnsats.

4.2.7.1 Radon

Det gjøres oppmerksom på at radonforekomstene innendørs varierer mye gjennom året. Radonprøver skal vanligvis stå fast i boliger over noen uker for å få et riktig resultat. Radonmålinger anbefales derfor ikke bli et element i rapporten.

4.2.7.2 Lovligheten av bygningsdeler

Protector Forsikring støtter forslaget om at det i rapporten skal tas med om lovlighet av utleie av egen bruksenhet. Tvister om dette er ikke uvanlig og et slikt tiltak kan bidra til å hindre dem.

4.2.7.6 Verdifastsettelse

Vi mener at teknisk verdi naturlig hører hjemme i en tilstandsrapport. Denne gir verdifull informasjon om bygningsmassen, herunder fradrag for blant annet vedlikehold/gjenstående arbeider. Opplysningen er naturlig nok viktig for en boligkjøper slik at han får et bedre grunnlag for å vurdere boligens vedlikeholdsbehov.

Markedsverdien derimot, bør ikke tas med i rapporten. Vårt syn er i likhet med flertallet i utvalget, at rapporten bør fokusere på boligens byggetekniske tilstand og at eiendomsmegler heller bør kunne vurdere pris.

Hovedårsakene til det er;

Meglerne kjenner markedet

Selger mye og er "hands on" hele tiden, lokal kunnskap

Takstmann henter informasjonen fra megler

Takstmann bør vurdere boligen uavhengig av salgspektivet

Viktig å separere oppgavene til takst og megler

Taksten er gyldig i 6 mnd, prisantydningen kan endres mange ganger i denne perioden

4.2.8.2 Oppbyggingen av tilstandsrapporten, beskrivelser, tilstandsgrader

Utvalget peker på at takstmannen bør utvise forsiktighet med bruk av forbehold av typen "bør undersøkes nærmere" da dette kan gjøre det vanskeligere for kjøper å fremme mangelskrav mot selger.

Vi ønsker i den sammenheng å peke på at det beste for både for kjøper og selger naturlig nok er at rapporten gir et mest mulig korrekt bilde og dekkende bilde av eiendommens tilstand. Likevel er forbehold om "bør undersøkes nærmere" på sin plass og kan ikke unngås så lenge takstmannen ikke skal gjøre inngrep i konstruksjonen. Eksempler der slike forbehold kan være på sin plass, er blindloft eller kneloft uten tilgang. Det er også slik at det kan finnes fukt på bad under en besiktigelse. Det er ikke alltid slik fukt betyr at det er mangler på badet ved at vann har trukket på baksiden av membranen, men at det skyldes at dusjen nylig har vært brukt og at det ligger fukt mellom flis og membran. Det er naturlig at takstmannen her blir usikker og ikke vil ha anledning til å undersøke nærmere årsaken. Takstmannen bør da kunne skrive hva han har observert og at det er usikkert hva årsaken er og at det bør undersøkes nærmere. Det er flere slike forhold ved en bolig hvor en takstmann vil være i tvil. Den tvilen må vedkommende takstmann få anledning til å gi uttrykk for og samtidig kunne gi en faglig oppfordring til at forholdet bør undersøkes nærmere. Det må her forutsettes at bemerkningen er gjort ut i fra "god takstmannsskikk" og ikke ut i fra venstrehåndsarbeid. I så fall vil jo takstmannen komme i erstatningsbetingende ansvar.

Når det gjelder setting av tilstandsgrad, er vi av den oppfatning at takstmannen bør sette en tilstandsgrad for hele bygningsdelen. Han skal ikke kunne "sikre seg" ved å sette TG1-2.

Dersom takstmannen imidlertid finner konkrete feil eller skader ved deler av en bygningsdel, må dette kommenteres og gis egen tilstandsgrad. I så tilfelle, kan bygningsdelen få to tilstandsgrader en for henholdsvis skaden og en for det resterende.

4.2.8.3 Levetid

Utvalget går inn for alminnelige levetidsbetraktninger korrigert med konkrete forhold på stedet og mener det vil føre til færre tvister.

Levetid spiller en sentral rolle i mangelsvurderingene, særlig da rent vedlikehold ikke utgjør en mangel.

Vi ser at det på sentrale punkter synes å danne seg rettspraksis som tilsier at risikooverføring til kjøper skjer når bygningsdelen har oppnådd en viss alder, basert på levetid. Dette bidrar til å hindre tvister da kjøper forventningsstyres riktigere. Det blir rettslig brukt mer som risikovurderinger enn konkrete levetidsbetraktninger.

Utvalgets forslag om å vurdere levetid konkret for den enkelte bygningsdel kan bidra til at man får mer konkrete vurderinger, løsrevet fra allerede foreliggende rettspraksis. Dette kan igjen bidra til økt konfliktnivå.

4.2.8.4 Opplysninger om utbedingskostnader

Flertallet i utvalget foreslår at kostnader til utbedring av bygningsdeler med tilstandsgrad to eller tre bør tas med i rapporten.

Vår erfaring er at både kostnader til utbedring og metode ofte kan være vanskelig å finne. Det er heller ikke uvanlig at takstmennene er uenig om begge spørsmål, selv etter at skaden er blottlagt ved åpning av konstruksjonen slik at de beste forutsetninger for vurderingen skulle være tilstede.

Basert på ovenstående, er vi av den oppfatning at det i en tilstandsrapport basert på visuell gjennomgang ikke bør inneholde opplysninger om kostnader til utbedring. Opplysningene vil ofte ikke være korrekte og etter vårt syn virke prosessfremmende.

Det bør kunne indikeres om utbedringen man står overfor er an en slik størrelse at den normalt vil ha *stor* betydning for kjøper. Man kan eksempelvis tenke seg at takstmannen inntar en formulering om høy økonomisk konsekvens, i de tilfellene han vet at utbedring er kostbart.

4.2.9 Bruk av egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring er et dokument som belyser selger subjektive kunnskap om eiendommen og er i rettspraksis ikke vurdert som å gi konkrete objektive opplysninger.

Tilstandsrapporten derimot, er en byggeteknisk gjennomgang av boligen av en fagmann, slik at opplysningene i denne nyter større grad av troverdighet.

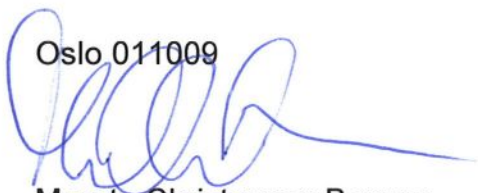
Vi støtter utvalgets forslag om at det bør være ett felles skjema for selger som både benyttes ved tegning av eierskifteforsikring og til takstmann som skal utarbeide tilstandsrapporten. Det er viktig i den sammenheng å påpeke at egenerklæringsskjema kun er et vedlegg til den byggetekniske rapporten og at selger er "eier" av opplysningene som fremkommer der.

4.4 Krav til at tilstandsrapport skal være utformet innen en angitt periode

Utvalgets flertall foreslår at tilstandsrapporten ikke bør være eldre enn ett år ved avtaleinngåelsen.

Vi mener at en tilstandsrapport bør gi et så korrekt bilde som mulig av boligens byggetekniske tilstand. Vår erfaring er at det i løpet av ett år kan skje en stor utvikling i negativ retning med en bolig. Dersom rapporten er 1 år ved salg, kan det være måneder til kjøper faktisk overtar boligen, noe som gir enda større grunnlag for endringer. Rapporten bør derfor ikke være eldre enn seks måneder ved avtaleslutning.

Oslo 011009



Merete Christensen Bernau
Direktør eierskifte skadeoppgjør