

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo, 30.09.2021

Høringssvar – NOU 2021: 7 “Trygg og enkel eiendomsmegling. Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering”

Vi viser til Finansdepartementets brev av 4. juni 2021 der departementet ber om høringsinstansenes syn på utvalgets forslag og anbefalinger.

HELP Forsikring AS er landets ledende tilbyder av boligkjøperforsikring – rettshjelpsforsikring for boligkjøpere. Siden 2005 har HELPs advokater håndtert nær 100 000 saker, og opparbeidet betydelig innsikt i hva som bidrar til konflikter/mangelssaker ved boligkjøp. Vår oppfatning er at flere av forslagene til endringer i eiendomsmeglingsloven vil bidra til å senke konfliktnivået, og vi støtter målsettingen om å gi interessentene i bolighandelen et bedre beslutningsgrunnlag. Vi vil kommentere enkelte av forslagene nedenfor.

Til punkt 19.3.6.1 Alminnelig undersøkelses- og opplysningsplikt

HELP er enig i at det bør lovfestes et krav til skriftlighet knyttet til eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt etter eml. § 6-7. HELP mener at det i samme lovtekst bør presiseres at relevante opplysninger må formidles på en tydelig måte. Den 1.1.2022 trer endringene i avhendingsloven og forskrift til ny avhendingslov i kraft. I avhendingsloven § 3-10 har lovgiver valgt å lovfeste en undersøkelsesplikt for kjøper. Kjøper skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig frem av en tilstandsrapport eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i. Når lovgiver har valgt å bruke ordet «tydeleg» direkte i lovteksten, er det nettopp for å poengtere at opplysningene i salgsdokumentene skal gis på en bestemt måte. Det er stadig en utfordring at noen eiendomsmeglere ikke klarer å formidle vesentlige opplysninger på en tydelig måte. Vi ser at dette særlig gjelder opplysninger om ulovlige tiltak på eiendommen. Opplysninger gis på en slik måte at en forbruker verken forstår opplysningen eller konsekvensen av den. HELP er av den oppfatning at det kan ha en pedagogisk effekt å innta et krav om tydelighet. Dette vil kunne bidra til at eiendomsmegleren bruker mer tid på den skriftlige opplysningen som gis. Dette vil igjen kunne føre til færre tvister om uklare opplysninger i salgsoppgaven.

I et tydelighetskrav bør det også innfortolkes at opplysningene skal fremheves på et relevant sted i prospektet. Eksempelvis har vi behandlet flere saker som gjelder arealavvik på eiendommen. En eiendoms grenser kan i en del tilfeller se ut til å gå der et gjerde eller en mur er plassert, men det kan fremgå av kart langt bak i den omfattende salgsoppgaven, at grensene går innenfor gjerdet. Dette kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-8, se eksempelvis LB-2013-24608. Selv om de fleste eiendomsmeglere vet at sentrale opplysninger skal løftes frem i prospektet, ser vi likevel at viktig informasjon i stedet finnes vanskeligere tilgjengelig i vedlegg til salgsoppgaven.

Eiendomsmeglere har bedre forutsetninger for å lese av eksempelvis kart og reguleringsplaner enn en forbruker, og HELP mener at eiendomsmegleren må være bevisst på at de har et pedagogisk ansvar for formidling av sentrale opplysninger.

På denne bakgrunn foreslår HELP følgende forslag til endringer i § 6-7 første ledd:

«Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. *Slik informasjon skal formidles skriftlig og tydelig.* Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.»

Det bør videre presiseres at også annonsering, enten den er digital eller trykt, er en del av avtalegrunnlaget. For eksempel er det ikke uvanlig at en bolig markedsføres på FINN med et bestemt antall soverom. Av salgsoppgaven kan det så fremgå at flere av disse rommene ikke er godkjent for varig opphold. Dette vil være i strid med markedsføringsloven. Vi kjenner til at flere meglere taper oppdrag fordi de velger å holde seg til det som er tillatt, til fordel for kolleger som er villige til å markedsføre boligen slik selger ønsker. Kjøpere vektlegger informasjonen som er gitt i FINN-annonsen, og får kanskje ikke med seg opplysningene som er gitt om rommene et bestemt sted i salgsoppgaven. Gis det en opplysning om flere soverom, skal megler i utgangspunktet korrigere opplysningen på samme sted som den er gitt. Noe annet vil kunne gi interessenter et misvisende beslutningsgrunnlag.

Til punkt 19.3.6.3 Krav til salgsoppgaven

HELP får inn ca. 500 saker årlig med ulovlige tiltak på eiendommen som tema. Dette er saker som kan få svært store konsekvenser for boligkjøper. I mange tilfeller tvinges kjøper til å påta seg ansvaret for en kostbar søknadsprosess etter boligkjøpet. Ofte er utfallet av en søknadsprosess at kjøper ikke får godkjent det ulovlige tiltaket. Konsekvensen av avslaget er at kjøper må tilbakeføre eiendommen i samsvar med opprinnelig godkjente tegninger, eller i verste fall at kjøper eier en eiendom som ikke kan brukes til det tiltenkte formålet. Manglende opplysninger om avvik mellom de opprinnelig godkjente byggetegningene og dagens utforming av boligen gjør at kjøper ikke får et godt nok beslutningsgrunnlag. Någjeldende § 6-7 andre ledd, punkt 8 i eml. gir ikke noen klare føringer på hvilke opplysninger som skal fremskaffes. Punktet kan gi inntrykk av det er tilstrekkelig at eiendomsmegler opplyser om det foreligger ferdigattest eller ei, uten å gå nærmere inn på årsaken. Megler oppfordres dermed ikke til å fremskaffe opplysninger om eventuelle avvik mellom ferdigattestene og faktisk bruk.

På bakgrunn av det ovemnevnte støtter HELP utvalgets forslag til endringer i eml. § 6-7 andre ledd, punkt 8.

HELP støtter også utvalgets forslag til endringer i det som i dag er § 6-7 andre ledd, punkt 7. HELP er av den oppfatning at dette punktet har blitt noe misforstått i praksis. Det opplyses i mange salgsoppgaver at det er adgang til utleie, uten at det er sjekket om det er lov å bruke rommene til det formål de er markedsført for. Vi har tro på at denne endringen vil føre til færre tvister om utleieobjekter ved at megler i større grad kontrollerer opplysninger som er innhentet av kommunen.

Til punkt 21.3.2.3 Overtredelsesgebyr

HELP støtter forslaget om innføring av hjemmel til å legge overtredelsesgebyr ved brudd på eml. § 6-7. HELP er enig med utvalget når det påpeker at sanksjonering vil fremheve viktigheten av at pliktene overholdes.

HELP har ellers ingen kommentarer til de øvrige forslagene.

For HELP Forsikring AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Blerande Thaqi'.

Blerande Thaqi

fagsjef Boligkjøperforsikring

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tore Strandbakken'.

Tore Strandbakken

visadministrerende direktør