



FORBRUKERTILSYNET

Justis- og beredskapsdepartementet
Lovavdelingen

Levert elektronisk på regjeringen.no

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

Sak nr: 18/103-1

15.01.2018

Saksbehandler: Anders Sæve Obrestad

Dir.tlf:

Forbrukertilsynets høringsuttalelse til forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingslova § 4-10

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 6. november 2017, hvor NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig blir sendt ut på en ny, forenklet høring. Vi viser også til høringsnotat vedrørende selgerens utbedringsrett etter avhendingslova. Forbrukerombudet har byttet navn til Forbrukertilsynet gjennom lovendring som trådte i kraft 1. januar 2018.

Forbrukertilsynet understreker innledningsvis at en regulering av takstbransjen og reguleringer for økt bruk av tilstandsrapporter er minst like viktig i dag som det var i 2009. Selv om tilstandsrapporter benyttes i større utstrekning i dag enn i 2009, er kvaliteten og undersøkelsesnivået på tilstandsrapportene dessverre for lav. Dette forhindrer at forbrukere kan ta tilstrekkelig informerte valg i forbindelse med kjøp og salg av bolig, og skaper unødvendige tvister og usikkerhet rundt den største og viktigste investeringen i de fleste forbrukeres liv. Forbrukertilsynet mener derfor at reguleringen av takstbransjen og reguleringer for økt bruk av tilstandsrapporter er et helt sentralt tiltak for å trygge bolighandelen og senke konfliktnivået.

2. Modeller for økt bruk av tilstandsrapporter

2.1. Lovfestet påbud

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 3.4.1, 3.4.6, 3.4.7, 3.4.8 og 3.5, samt punkt 1.1 og 1.5 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Som vi skrev i 2009, mener vi fortsatt at et lovfestet påbud om bruk av tilstandsrapporter er den mest effektive og hensiktsmessige måten å sørge for økt bruk av tilstandsrapporter ved omsetningen av bolig. Gjennom et påbud trenger ikke selger å vurdere om tilstandsrapport skal innhentes eller ikke, og regelverket vil være enklere å forstå og forholde seg til. Kjøper vil nærmest alltid ha en interesse i å få en objektiv teknisk vurdering av boligen som vurderes kjøpt, og ved bruk av tilstandsrapport reduserer også selger sjansen for at han eller hun får ubehagelige overraskelser og tvister i etterkant av boligsalget.

Et påbud muliggjør også andre positive og hensiktsmessige tiltak. En tinglysningssperre hvor kjøper kan innhente tilstandsrapport på selgers regning vil kunne effektivere påbudet på en kostnadseffektiv måte, og samtidig vil tilstandsrapporter kunne lagres i matrikkelen som en form for servicehefte for boligen. Dersom tilstandsrapporten ikke foreligger ved annonsering bør det også være forbud mot å ta «som den er»-forbehold, se punkt 2.2.2 under. Videre vil en plikt for megler til å sørge for at tilstandsrapport foreligger før oppdragsavtalen inngås bidra til at båndene mellom meglere og bygningssakkyndige svekkes.

Til et påbud må det nødvendigvis knyttes en unntaksadgang for tilfeller hvor et krav om innhenting av tilstandsrapport etter forholdene ikke vil være rimelig. Vi står ved vårt forslag fra 2009 om en unntaksregel for de tilfeller der innhenting av tilstandsrapporten vil volde selger kostnader som må anses som åpenbart urimelige. En slik snever unntaksregel vil blant annet dekke gavesalg, salg av bolig som skal rives eller totalrenoveres, samt fritidsboliger av lav verdi.

2.2. Frivillig ordning med kontraktsrettslige insentiver

2.2.1. Generelt

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 3.4, samt punkt 1.2 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Forbrukertilsynet vurderer at et lovfestet påbud – kombinert med strengere krav til innhold i tilstandsrapporten og krav til de bygningssakkyndiges kompetanse – er den eneste løsningen som i tilstrekkelig grad sikrer at omsetning av bolig skjer på et informert, korrekt og trygt grunnlag.

Dersom et slikt lovfestet påbud likevel ikke innføres, mener vi det er avgjørende for å sikre økt bruk av tilstandsrapporter at det knyttes tilstrekkelige kontraktsrettslige insentiver til å benytte tilstandsrapport ved salg av bolig. Selv om det har skjedd en klar økning i bruken av tilstandsrapporter de siste årene, er det fortsatt for mange boligsalg som skjer uten slik rapport. Videre vil forslagene som skal øke kvaliteten på innholdet i tilstandsrapportene trolig medføre at prisene på rapportene øker, og dette medfører en fare for at bruken av rapportene vil reduseres igjen. Det er derfor nødvendig at de kontraktsrettslige insentivene er sterke nok til at de ikke bare veier opp for de kostnadene selger har ved å innhente tilstandsrapporten, men også gjør at det er en økonomisk ulempe for selger å ikke innhente rapporten.

Kontraktsrettslige insentiver må knyttes til at tilstandsrapporten må fremlegges ved annonsering, slik at det sikres at potensielle kjøpere får god tid til å gjøre seg kjent med denne informasjonen før visning og budgivning. En slik løsning vil også sikre at megler kan presentere de viktigste opplysningene fra tilstandsrapporten i salgsoppgaven og markedsføringen.

Vi støtter flertallet i utvalget sitt forslag om at det ikke skal kunne tas gyldig «som den er»-forbehold dersom tilstandsrapport ikke er fremlagt. I motsetning til i 2009 kan vi ikke støtte de øvrige forslagene til kontraktsrettslige insentiver, da vi mener disse kan ha uheldige utslag. Vi vil redegjøre nærmere for dette i det følgende. Vi ber også om at departementet utreder flere mulige kontraktsrettslige insentiver dersom et påbud ikke velges.

2.2.2. Forbud mot «som den er»-forbehold

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 3.4.4.

Forbrukertilsynet mener at et forbud mot «som den er»-forbehold dersom tilstandsrapport ikke innhentes er et nødvendig og hensiktsmessig kontraktsrettslig insentiv for å sikre økt bruk av tilstandsrapporter. Slike forbehold er svært utbredt ved salg av buektbolig. Etter Forbrukertilsynets oppfatning har også et forbud mot slike forbehold en stor praktisk betydning for kjøper- og selgers rettsstilling, da vesentlighetskravet i avhendingslova § 3-9 ikke lenger vil gjelde for mangelsvurderingen.

En ulempe med løsningen er at den kan fremstå som teknisk og vanskelig å forstå for selger, men dette vil kunne oppveies av meglers informasjonsplikt for de tilfellene der megler brukes i forbindelse med salget.

2.2.3. Virkninger for selgers opplysningsplikt, kombinert med en kanalisering av ansvaret for feil ved utarbeidelse av rapporten

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 3.4.3, samt punkt 1.2 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Forbrukertilsynet kan ikke lenger støtte flertallet sitt forslag om brudd på identifikasjon mellom selger og kontraktsmedhjelpere ved innhenting av tilstandsrapport, kombinert med at selger skal stilles som han eller hun hadde den kunnskap en korrekt utarbeidet tilstandsrapport ville avdekket dersom tilstandsrapport ikke innhentes.

Forbrukertilsynet er enig med utvalgets mindretall i at en slik løsning ikke vil gi tilstrekkelig insentiv til å innhente tilstandsrapport, i tillegg til at løsningen vil kunne ha uheldige konsekvenser. Vi viser da særlig til at bevisvurderingen knyttet til hva en korrekt utført tilstandsrapport ville avdekket vil være vanskelig og prosessdrivende. Vi er i tillegg av den oppfatning at brudd på identifikasjon mellom selger og kontraktsmedhjelpere vil kunne gi selger tilfeldig gevinst ved at det ikke gjøres fratrukk i salgsprisen for svakheter som en korrekt utført tilstandsrapport skulle avdekket. Dette forholdet kan gi insentiv til å tilbakeholde informasjon overfor bygningssakkyndig eller megler, noe som vil kunne motvirke formålet om at omsetning av bolig skal skje på et informert og korrekt grunnlag.

2.2.4. Angrerett

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 3.4.5, samt punkt 1.1 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Forbrukertilsynet kan ikke lenger støtte mindretallet i utvalget sitt forslag om en angrerett ved kjøp av bolig dersom tilstandsrapport ikke er innhentet, og viser til flertallet i utvalget sin begrunnelse på dette punktet. Vi fremhever særlig at vi er av den oppfatning at de tradisjonelle hensynene bak angreretten ikke gjør seg gjeldende i tilstrekkelig grad for kjøp av bolig ved manglende innhenting av tilstandsrapport. Tradisjonell angrerett er forbeholdt avtaler mellom næringsdrivende og forbrukere, mens ved buektboligsalg vil den klare hovedregelen være at begge parter er forbrukere.

2.2.5. Forlengelse av den absolutte reklamasjonsfristen

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 3.4.9.

Forbrukertilsynet støtter ikke mindretallet i utvalget sitt forslag om forlengelse av den absolutte reklamasjonsfristen til ti år dersom tilstandsrapport ikke er fremlagt. En slik løsning

vil etter vår oppfatning ikke være godt nok egnet til å gi selger insentiv til å innhente tilstandsrapport, og vi mener mer tidsnære insentiver vil fungere bedre. Vi er også enig med utvalgets flertall i at forslaget vil kunne skape tvister som er vanskelige å avgjøre for domstolene, ettersom bevisene svekkes over tid.

3. Krav til tilstandsrapporten

3.1. Generelt om regulering av krav til tilstandsrapporten

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.1, samt punkt 2 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Forbrukertilsynet vurderer som nevnt at tilstandsrapportene som benyttes ved omsetning av bolig i dag varierer stort i innhold og oppsett, og har ofte for lav kvalitet og for lavt undersøkelsesnivå. For at de øvrige delene av forslaget til endringer i lovverket skal oppnå ønsket effekt, er det derfor nødvendig at det sikres at tilstandsrapportene har høyere kvalitet og gir et mer utfyllende og riktig bilde av boligen enn det tilstandsrapportene gjør i dag.

Forbrukertilsynet støtter at kravene til tilstandsrapporten fastsettes i en forskrift. I motsetning til våre innspill i 2009, er Forbrukertilsynets oppfatning at detaljreguleringen i den foreslåtte forskriften etter dagens situasjon ligger på et fornuftig og hensiktsmessig nivå.

Vi påpeker at det i forbindelse med fastsettingen av kravene til innholdet i tilstandsrapporten er viktig å lytte til bransjeaktører som sitter med erfaring og statistikk på hvor tvister oppstår i praksis.

Videre mener vi at det er viktig at en regulering av tilstandsrapporter legger opp til bruk av tekniske løsninger som forenkler og effektiviserer rapportering for den bygnings sakkyndige. Slike tekniske løsninger inkluderer blant annet bruk av programvare som tilrettelegger for at den bygnings sakkyndige kan fylle ut rapportene mens besiktigelsen og målingen foregår på den aktuelle eiendommen, i stedet for at rapporten må utarbeides på kontoret i etterkant. Slike effektiviseringstiltak vil både kunne bidra til å øke kvaliteten på rapportene, i tillegg til at kostnadene knyttet til innhenting av rapporten vil kunne reduseres.

3.2. Undersøkelsesnivå

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.4, samt punkt 2 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Forbrukertilsynets oppfatning er at utvalget har lagt seg på et fornuftig og hensiktsmessig nivå hva gjelder undersøkelsesnivået i tilstandsrapporten. På generell basis ønsker vi å påpeke at dersom det kan gjøres målinger som kan avdekke vanlige feil og forhold som skaper tvister i praksis, bør disse gjennomføres så lenge de ikke er uforholdsmessig kostbare. Ved denne forholdsmessighetsvurderingen bør det tas hensyn til at boliger i dag ofte koster flere millioner kroner.

3.3. Utforming av tilstandsrapportene

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.8.2.

Forbrukertilsynet er enig med utvalget i at tilstandsrapporten bør ta i bruk pedagogiske virkemidler for å gjøre den mer lettlest og klargjørende for forbrukere. Dette inkluderer bruk av et sammendrag av de viktigste opplysningene innledningsvis, samt bruk av pedagogiske,

velkjente og intuitive virkemidler som varselrekanter og faregradering gjennom fargeangivelse.

Det er også viktig for at tilstandsrapporten skal oppnå ønsket formål at den bygningssakkyndige formulerer sine merknader på en måte som gjør at forbrukeren kan forstå dem, og at megler enkelt kan trekke ut de vesentlige opplysningene i fra tilstandsrapporten til salgsoppgaven og markedsføringen. Tungt språk med utstrakt bruk av fagtermer bør unngås i den grad det er mulig.

Videre er vi enige med utvalget i at forbehold som «bør undersøkes nærmere» er problematiske, og at slike formuleringer bør unngås. Den bygningssakkyndige har mye bedre forutsetninger enn potensielle kjøpere for å gjøre nærmere undersøkelser av slike forhold. Det er upraktisk og urealistisk at potensielle kjøpere skal ta med egne bygningssakkyndige på visning for å foreta mer inngående undersøkelser, og «bør undersøkes nærmere»-forbehold fungerer dermed i praksis bare som en ansvarsfraskrivelse for selger.

Den bygningssakkyndige som utfører tilstandsrapporten bør derfor gjennomføre mer inngående undersøkelser dersom forholdene ved boligen tilsier at det er anbefalt. På denne måten blir korrekt og utfyllende informasjon tilgjengelig for alle potensielle kjøpere før budgivningen, og det er mindre risiko for etterfølgende konflikter.

3.4. Opplysninger om ikke-seksjonerte eierboliger

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.5.3.

Forbrukertilsynet er enig med utvalgets flertall i at den bygningssakkyndige bør foreta en visuell gjennomgang av de deler av det elektriske anlegget som er lett tilgjengelig, med sikte på å avdekke åpenbare feil og svakheter. I tillegg bør den bygningssakkyndige undersøke om det foreligger samsvarserklæring. Selv om den bygningssakkyndige ikke kan forventes å ha spesialkunnskap på dette området, vil den bygningssakkyndige som regel ha betydelig bedre forutsetninger for å vurdere det elektriske anlegget enn gjennomsnittsførbrukeren. Feil ved det elektriske anlegget kan ikke bare skape tvister, men kan i ytterste konsekvens også utgjøre en brannfare.

3.5. Opplysninger om andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.6.3.

Forbrukertilsynet deler utvalgets syn om at den bygningssakkyndige bør undersøke de mest utsatte og nærliggende delene av fellesområdene.

3.6. Lovligheten av bygningsinnredninger

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.7.2.

Forbrukertilsynet mener det er viktig at den bygningssakkyndige undersøker forhold som romhøyde, volum i oppholdsrom, dagslys og rømningsveier. Vi støtter også utvalgets syn om at den bygningssakkyndige bør rette en forespørsel til kommunen for å få fastslått om eiendommen er registrert med flere bruksenheter dersom eiendommen har en selvstendig bruksenhet for utleie.

Vi har forståelse for utvalgets syn om at det kan være vanskelig for en bygningssakkyndig å undersøke og ta stilling til lovligheten av en bygningsinnredning, og at det ikke bør oppstilles et generelt krav om slike opplysninger i tilstandsrapporten. Vi er likevel kjent med at

lovlighetsmangler er et vanlig grunnlag for tvister, og ber departementet vurdere en mer skjønnsmessig regel hvor slike undersøkelser skal gjøres der de ikke er uforholdsmessig vanskelige eller tidkrevende. Dette vil i særlig grad gjelde for nyere boliger.

3.7. Verdifastsettelse

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.7.6, samt punkt 2 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Når det gjelder verdifastsettelse i tilstandsrapporten fastholder Forbrukertilsynet standpunktet fra vår høringsuttalelse av 30 september 2009. Der heter det:

«Når det gjelder spørsmålet om man skal innta en verdifastsettelse i tilstandsrapporten, er jeg av den oppfatning at det på den ene siden kan være nyttig for potensielle kjøpere å ha to verdifastsettelser å forholde seg til. Videre vil den bygningssakkyndige i større grad enn megleren være uavhengig av selgeren og dermed kunne sikre en mer objektiv vurdering og han vil kunne angi en pris basert på eiendommens tekniske stand. Megleren har på sin side bedre forutsetninger for å angi markedspris enn det en bygningssakkyndig har. Han vil til enhver tid være oppdatert på hvordan markedet forholder seg, i motsetning til en bygningssakkyndig som i større grad vil ha kunnskap om de tekniske sidene av eiendommen. Jeg er derfor av den oppfatning at det er meglers oppgave å anslå en markedspris ved prisantydning, men at den bygningssakkyndige i tilstandsrapporten skal anslå en teknisk verdi av eiendommen. Den bygningssakkyndige bør da i større grad enn det som gjøres i dagens takstrapporter gi en forklaring på de nedjusteringer som blir gjort. Det er viktig at potensielle kjøpere gjennom slike fradrag i verdien gis et riktig bilde av hva som antas å måtte gjøres med eiendommen.»

3.8. Opplysninger om utbedringskostnader

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.8.4.

Forbrukertilsynet mener det er svært viktig at den bygningssakkyndige foretar en anslagsvis verdifastsettelse av utbedringskostnadene tilknyttet de bemerkningene som gjøres i tilstandsrapporten med tilstandsgrad 2 og 3. Et slikt anslag er avgjørende for at forbrukere skal forstå konsekvensene av opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten, og derfor viktig for at bolighandelen gjøres på et informert og korrekt grunnlag. Selv om slike vurderinger etter omstendighetene kan være vanskelige for den bygningssakkyndige å foreta, vil den bygningssakkyndige som klar hovedregel ha bedre forutsetninger for å anslå utbedringskostnader enn gjennomsnittsfbrukeren.

3.9. Bruk av egenerklæringsskjema

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.2.9.

Forbrukertilsynet mener det skal være et obligatorisk egenerklæringsskjema som den bygningssakkyndige må gjøre seg kjent med. Vi mener det er viktig at selger gjennom et slikt skjema avgir den informasjonen han eller hun besitter om boligen.

Hva gjelder utformingen og spørsmålene som skal stilles i egenerklæringsskjemaet, bør det innhentes synspunkt fra forsikringsselskapene, slik at man kan unngå en situasjon hvor forsikringsselskapene benytter et eget separat egenerklæringsskjema.

3.10. Bruk av enhetlig skjema

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.3.

Forbrukertilsynet støtter utvalgets forslag om bruk av et enhetlig skjema. Vi mener et enhetlig skjema vil gjøre det lettere for forbrukerne å sette seg inn i rapportene, ettersom utformingen av rapporten vil være tilsvarende som tidligere tilstandsrapporter forbrukeren har lest.

Vi mener imidlertid at det ikke skal være adgang for det ansvarlige organ til å godkjenne alternative blanketter som er laget av bygningssakkyndige og deres organisasjoner, selv om disse oppfyller de innholdsmessige kravene i forskriften. En slik løsning vil medføre en fare for at ordningen med enhetlig skjema utvannes. Bruk av ulike blanketter vil delvis undergrave hensynet om at forbrukeren enkelt kan kjenne seg igjen i og sette seg inn i rapporter som har tilsvarende utforming som tidligere rapporter forbrukeren har lest.

3.11. Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt tidsperiode

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 4.4, samt punkt 2 i vår høringsuttalelse av 30. september 2009.

Når det gjelder tilstandsrapportens levetid fastholder Forbrukertilsynet standpunktet fra vår høringsuttalelse av 30 september 2009. Der heter det:

«Når det gjelder spørsmålet om tilstandsrapportens varighet, må det igjen foretas en avveining mellom at rapportene skal være så gode som mulig og at det ikke skal koste uforholdsmessig mye for den som skal selge. På den ene siden vil det kunne virke urimelig dersom en selger har forsøkt å selge i over et halvt år og så må innhente tilstandsrapport på nytt. Han vil da allerede kunne være i en vanskelig økonomisk situasjon og det å måtte innhente en ny tilstandsrapport vil da bli en ekstra byrde. På den andre siden kan det skje mye med en bolig dersom man setter varigheten til mer enn seks måneder. Hensynet til å forsøke å belyse eiendommen så godt som mulig taler for at varigheten ikke settes til lenger enn seks måneder. Det kan også tenkes at det vil koste mindre å få utarbeidet en tilstandsrapport når det er så kort tid siden den forrige ble laget.»

4. De bygningssakkyndige

4.1. Kontroll- og autorisasjonsordninger og vilkår for autorisasjon

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 5.2 og 5.4

Forbrukertilsynet støtter en offentlig autorisasjonsordning som sikrer kvaliteten på de bygningssakkyndige, og vi mener at en slik ordning er et avgjørende tiltak for at forslaget skal oppnå ønsket effekt.

Det er viktig at det stilles krav til autorisasjon som sikrer at fremtidens bygningssakkyndige holder et høyere faglig nivå enn dagens takstmenn. For å oppnå dette kreves det strenge krav til både utdanning og praksis.

4.2. Person- eller foretaksbasert autorisasjon

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 5.3.

Forbrukertilsynet deler mindretallets syn om at autorisasjon som bygningssakkyndig må være knyttet til person. Det er viktig at hver enkelt person som befarer boliger og gjennomfører tilstandsanalyser faktisk besitter den nødvendige fagkompetansen. Disse oppgavene kan ikke delegeres til ansatte på kontoret uten slike kvalifikasjoner. I tillegg er bygningssakkyndige i dag som hovedregel organisert som enkeltmannsforetak, og en personbasert autorisasjon er derfor både praktisk og hensiktsmessig.

4.3. Regler om utførelsen av de bygningssakkyndiges arbeid

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 5.5.

Forbrukertilsynet støtter utvalgets forslag om en generell regel om god skikk for bygningssakkyndige.

4.4. Hvor langt de bygningssakkyndiges enerett strekker seg

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 5.7.

Forbrukertilsynet deler utvalgets mindretall sitt syn om at det ved omsetning av bolig bare skal være autoriserte bygningssakkyndige som skal kunne foreta tilstandsrapportering. Dersom det åpnes for alternative rapporter fra andre enn autoriserte bygningssakkyndige vil dette kunne redusere effekten av de øvrige delene av lovforslaget, for eksempel gjennom at bygningssakkyndige ikke ser behovet for å skaffe seg autorisasjon. Det er også en latent fare for at både selgere og potensielle kjøpere kan misforstå hvorvidt en tilstandsrapport er godkjent eller ikke, og vi er av den oppfatning at en slik ordning vil gi et betydelig potensial for villedende markedsføring innen takstbransjen.

Vi er enig i at rapporter fra spesialister som ikke er bygningssakkyndige kan vedlegges tilstandsrapporten.

4.5. Kontroll, suspensjon og tilbakekall av autorisasjon

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 5.8.

Forbrukertilsynet mener det er helt nødvendig for effektiviteten av en offentlig autorisasjonsordning at autorisasjonsorganet fører tilsyn med de autoriserte personene eller foretakene. Effektiviteten av et slikt tilsyn forutsetter at de bygningssakkyndige gis en opplysningsplikt overfor autorisasjonsorganet, samt at autorisasjonsorganet har effektive sanksjoner ved brudd på regelverket.

Vi støtter utvalgets forslag om at autorisasjonen skal kunne suspenderes og tilbakekalles på nærmere angitte vilkår. Ettersom terskelen for tilbakekall av autorisasjon nødvendigvis vil ligge høyt, mener Forbrukertilsynet at det også bør åpnes for at autorisasjonsorganet skal kunne ilegge økonomiske sanksjoner ved regelbrudd – for eksempel administrative gebyr.

4.6. Klageordning

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 6.

Forbrukertilsynet mener at det må være et vilkår for autorisasjon at den bygningssakkyndige er tilknyttet en klagenemnd. Klagebehandling i nemnd er som regel enklere, raskere og billigere enn ordinær domstolsbehandling, og det er viktig at forbrukerne har tilgang på en slik rimelig og effektiv tvisteløsning. Tvister rundt den bygningssakkyndiges utførelse av

tilstandsrapportering er også vanskelige å vurdere uten nærmere faglig kompetanse, og slike tvister er derfor bedre egnet for nemndsbehandling enn forliksrådsbehandling.

For å oppnå et mer effektivt tilsyn med bygnings sakkyndige bør klagenemda ha rapporteringsplikt til autorisasjonsorganet om sine avgjørelser.

5. Kort om eiendomsmeglers plikter og ansvar

Vi viser til NOU 2009: 6 punkt 7.

Forbrukertilsynet er som nevnt av den oppfatning at det bør være påbudt å innhente tilstandsrapport ved salg av bolig. Dersom et lovfestet påbud om innhenting av tilstandsrapport gjennomføres, støtter vi at det må presiseres i eiendomsmeglingsloven at megler skal påse at tilstandsrapport foreligger før oppdragsavtalen inngås.

Uavhengig av hvilke rettsvirkninger som knyttes til tilstandsrapporten, støtter Forbrukertilsynet utvalgets mindretall sitt forslag om at plikten til å opplyse selger og kjøper om reglene om godkjent tilstandsrapport uttrykkelig presiseres i eiendomsmeglingsloven.

Vi støtter også mindretallet sitt forslag om at det lovfestes at megler skal påse at godkjent tilstandsrapport er tilgjengelig ved annonsering. Dagens største plattform for annonsering av bolig er Finn, men en bestemmelse må utformes slik at den kan tilpasses fremtidige annonseringsformer.

Forbrukertilsynet mener også at det i en slik bestemmelse kan presiseres at tilstandsrapporten skal være enkelt tilgjengelig. Forbrukertilsynet er av den oppfatning at dess enklere tilgjengelig informasjon er – dess større sannsynlighet er det for at den blir lest, og at forbrukeren dermed får med seg all nødvendig informasjon om boligen. Ett relativt enkelt tiltak for å gjøre vesentlig informasjon enklere tilgjengelig for forbruker enn i dag, er å stille et krav om at salgsoppgaven med tilhørende tilstandsrapport må være direkte nedlastbar i god tid før første annonserte visning. Et krav om direkte nedlastbar salgsoppgave og tilstandsrapport ved markedsføring av boliger på internett vil være med på å ivareta viktige forbrukerhensyn ved bolighandel. Forbrukere vil på en enkel og direkte måte få all tilgjengelig og relevant informasjon om aktuelle eiendommer tidlig i prosessen. I dag må man normalt avgi kontaktinformasjon for å få tak i salgsoppgaven med tilhørende tilstandsrapport. Dette fremstår som unødvendig tungvint.

6. Øvrige merknader til forslaget

6.1. Salg uten megler

Siden 2009 – og særlig de siste årene – har det vært en utvikling hvor det har kommet flere aktører på markedet som tilbyr løsninger hvor salget av bolig skjer uten eiendomsmegler. Selv om det store flertallet av boligtransaksjoner fortsatt skjer ved bruk av megler, ber Forbrukertilsynet departementet ta hensyn til denne utviklingen og vurdere hvilke konsekvenser dette har for lovforslaget.

6.2. Boligkjøpers behov for mer tid ved bolighandelen

For at økt bruk av tilstandsrapporter av høy kvalitet skal oppnå formålet om at bolighandelen skal skje på grunnlag av riktig informasjon, er det også en forutsetning at potensielle kjøpere får tilstrekkelig tid til å sette seg inn i tilstandsrapporten og øvrige opplysninger om boligen. Vi støtter derfor tiltak fremmet fra flere hold som medfører at forbrukerkjøper får bedre tid til å

sette seg inn i vesentlig informasjon om boligen. Helt konkret tenker vi på perioden mellom visning og budrunde, hvor tiden med fordel kunne vært bedre.

6.3. Utredning om omlegging av forsikringsordningen for bolighandelen

Vi viser til at Stortinget i dokument 8:123 (2016-2017) vedtak 1035 har bedt regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.

Forbrukertilsynet mener det er hensiktsmessig å se denne utredningen i sammenheng med endrede regler for å øke bruken av tilstandsrapporter.

7. Selgerens utbedringsrett etter avhendingslova

Vi viser til høringsnotat vedrørende selgerens utbedringsrett etter avhendingslova.

Det fremgår av høringsnotatet at Stortinget i et anmodningsvedtak (av 20. juni 2017, vedtak 1042) har bedt regjeringen vurdere hvorvidt selgers utbedringsrett bør fjernes. Formålet med forslaget er å styrke forbrukernes rettigheter i bolighandelen, slik at man unngår situasjoner hvor boligkjøpere må tåle betydelige ulemper fordi selgeren påberoper seg sin utbedringsrett. I debatten i Stortinget ble det antydnet at utbedringsretten skaper en ubalanse i kjøperens disfavør som bør utjevnes gjennom lovendringer.

Avhl. § 4-10 oppstiller i første og tredje ledd relativt strenge rammer for en selger som tilbyr seg å rette. Rettingen må ikke innebære en «urimeleg ulempe» for kjøperen, og arbeidet må utføres innen rimelig tid. Disse begrensningene gjelder både for selgeren personlig, og for selgers forsikringselskap dersom det er tegnet avtale om eierskifteforsikring. Etter Forbrukertilsynets syn bidrar dette til å skape balanse i forholdet mellom kjøpers og selgers ulike behov.

Boligselger er som regel også en forbruker, og for selger vil det være av interesse å kunne stille kjøperen som om kontrakten var riktig inngått. For det første vil selger i noen tilfeller kunne utføre rettingsarbeidet rimeligere enn om en utenforstående tredjemann skulle ha stått for utbedringen, slik at vedkommende oppnår en kostnadsbesparelse. For det andre kan det oppstå en situasjon der selger ønsker å utbedre med begrunnelse i ivaretagelse av eget renommé, selv om selger (eller eierskifteforsikringselskapet) skulle være uenig i hvorvidt det foreligger en mangel i lovens forstand. Dette kan for eksempel være tilfelle der selger flytter innad i samme nabolag eller på andre måter må forholde seg til kjøperen i etterkant av boligsalget, og det er tale om en mindre feil eller mangel som relativt enkelt lar seg utbedre.

I høringsnotatet konkluderer departementet med at det vil være hensiktsmessig å videreføre utbedringsretten etter avhendingslova. Forbrukertilsynet deler dette synet. Norsk rett har, som det redegjøres for i høringsnotatet, en gjennomgående utbedringsrett for selger. Forbrukertilsynet kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å avvike dette utgangspunktet ved salg av bolig.

Departementet foreslår videre at man bør innta en presisering i § 4-10 fjerde ledd, som regulerer rettsvirkningene av at kjøperen krenker selgerens utbedringsrett. Det fremgår av første og annet punktum at kjøperen blir avskåret fra å kreve prisavslag eller heving dersom han eller hun avviser retting som selgeren har rett til å utføre etter første ledd. Kjøperens *erstatningskrav* er ikke nevnt.

I følge departementet taler både paragrafens ordlyd og lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 66 s. 107) for at kjøpers rett til å kreve erstatning er i behold selv om selgers utbedringsrett er krenket, og de mener derfor at dette bør tydeliggjøres. Det foreslås å innta et nytt tredje punktum i § 4-10 fjerde ledd: «*Krenking av seljarens rett etter fyrste ledd har ikkje verknad for eit krav frå kjøparen om skadebot, jf. likevel § 7-2 fyrste ledd*». Det nye tredje punktum skal gi uttrykk for gjeldende rett, og er ikke ment å innebære noen realitetsendringer.

Forbrukertilsynet støtter dette forslaget. Da det har vært uenighet i juridisk teori om hvorvidt erstatningskravet blir avskåret eller ikke, er det positivt at lovgiver søker å rydde opp i dette ved en endring av paragrafens ordlyd. En slik presisering vil etter vårt syn bidra til at forbrukerne enklere forstår sin rettsstilling.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Lier Haugseth
Direktør, Forbrukertilsynet

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Vedlegg: Forbrukerombudet høringsuttalelse vedrørende forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold, datert 30 september 2009.