

Justis og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

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

STOPP boligsvindel er et privat forbrukernettsverk driftet av uheldige boligkjøpere. Nettverket har pr. d.d. i overkant av 5000 medlemmer. Medlemmene er en blanding av forbrukere (*kjøper/selger*) og fagfolk.

Dagens bolighandel oppfordrer til svindel:

Tilbakemeldinger og erfaringer gjort av boligkjøpere/selgere og fagfolk gjør at vi dessverre kan kalle Norge for boligsvindlerenes paradiset! Det er svært liten risiko for reaksjon, ved tilbakeholdelse av informasjon om feil eller mangler ved et objekt.

Nøkkelen til boligsvindel ligger i dagens forsikringsordninger og rettspraksis.

Eierskifteforsikringsselskapene som forsikrer selger, kan virke som har liten eller ingen interesse til å gå til regress i opplagte saker hvor selger bevisst har tilbakeholdt informasjon, eller skjult/dekket over feil mangler. Eierskifteforsikringsselskapene er kjent for sin uthalingstaktikk ovenfor kjøper og deres «faste» takstmenn som gir lave takster (*dette er gjengitt i media ved flere anledninger bla. i Kapital nr. 4 – 2015*). Eierskifteforsikringsselskapenes håndtering av sakene gjør at risikoen for selgersiden er minimal.

Når boligkjøper har boligkjøperforsikring opplever flere trenering fra sitt eget selskap. Dette er en ekstra belastning for kjøper som får to motparter å kjempe mot. Kjøper må prøve å overbevise sitt eget forsikringsselskap om at de har en sak. Dessverre må STOPP boligsvindel ofte anbefale boligkjøpere som står i tvist, om å la eksterne advokater som er spesialisert på avhendingsaker se over saken, for evt. overtagelse. Tilbakemeldingene vi får, er at boligkjøperne oftest får bedre hjelp via den eksterne advokaten enn hos sin boligkjøperforsikring. Dette er svært bekymringsfullt!

Noen av våre erfaringer hvordan dagens system utnyttes til svindel:

- **Utnyttelse av levetidstabeller, standardheving og levetidsforlengelse:**
Levetidstabeller og fratrekk for standardheving eller levetidsforlengelse kan brukes aktivt til boligsvindel i dagens bolighandel. Dvs. at selgersiden kan redusere informasjonen om feil/mangel til kjøper jo nærmere man er utgått levetid på del/rom/objekt.

Eks: et 10 års gammelt bad nærmer seg utgått levetid iht. levetidstabellen. Badet har omfattende avvik og må rehabiliteres. Badet ville fått tilstandsgrad 3 (*TG 3 – Store eller alvorlige*

avvik). Selger velger å «skjule» skadene, og i takstrapporten gis «TG 1 – Ingen avvik». Eierskifteforsikringsselskapet prosederer på at de ikke har ansvar, da kjøper måtte forstå at badet var nær utgått levetid, og at feil/skader må forventes. Et evt. fratrekk for standardheving eller levetidsforlengelse gjør at en evt. erstatning kan bli lav. Kjøper vil ha vanskeligheter for å nå fram med sitt krav.

- **Utnyttelse av «synlighet»:**

Ofte får boligkjøper avslag med begrunnelse at avviket var synlig på visning. Men hva menes med synlig, og for hvem? Er det avvik som er synlig for førstegangskjøperen, den erfarne kjøper eller spesialisten innen enten bygg, vvs eller elektro? På bakgrunn av egenerfaring og tilbakemeldinger fra uheldige boligkjøpere, så legger eierskifteforsikringsselskapene seg på «spesialisten» med blant annet en begrunnelse at megler oppgir at: «*Det anbefales å ta med en bygningskyndig på visning*». Det er også en utfordring for kjøpere å «se alt» på visning da boligen oftest er møblert. Mye kan skjules bak inventar som skap, kommoder, bilder, under tepper osv.

Det kan også stilles spørsmål rundt meglers anbefaling om å ha med bygningskyndig på visning. Hvordan skal en bygningskyndig finne avvik som takstmannen ikke har funnet under takseringen eiendommen? Takstmannen har da mer tid og ro til rådighet enn en «bygningskyndig» har på en kort visning, med andre boligkjøpere som forstyrrende elementer? Sier dette noe om at opplæringen av takstmenn er for dårlig? Takstmann er for øvrig ikke en beskyttet tittel og hvem som helst kan kalle seg takstmann. Det er for øvrig en utfordring at eierskifteforsikringsselskapene ofte bruker takstmenn som ikke er organisert i noen av takstforbundene.

NB: Det er ikke anbefalt å ta med bygningskyndig på visning, da kravet til hva kjøper skulle ha sett blir større (ref. *Dagens Næringsliv* 15.01.2013 - *Farlig eksperthjelp* <https://www.dn.no/privat/eiendom/2013/01/15/farlig-ekspert hjelp>)

- **Utnyttelse av avvikene mellom Plan og bygningsloven, Byggeteknisk forskrift (TEK) og Takstbransjens retningslinjer.**

Avvik mellom retningslinjene til takstmenn og Byggeteknisk forskrift (TEK) gjør at rom som ikke er «godkjent for varig opphold» iht. TEK blir ofte innlemmet som P-rom, fordi takstmannen skal forholde seg til hvordan rommet er innredet på befaringstidspunktet og ikke iht. lover og forskrifter. Det er heller ingen krav til å sjekke byggesaksmappe i kommunen for godkjente tegninger, endringssøknader osv. Det er eksempler på at rom, etasjer og boliger ikke er godkjent hvor man viser til standardtekster i takstrapporten som: «*Når det gjelder romfordelingen, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.*». Selv når selger eller takstmann vet at deler eller hele bygg ikke er godkjent kan overnevnte tekst frita de for ansvar.

- **Bruk av «tåketekst» og omskriving av avvik i takstrappportene:**

Vi har fått flere tilbakemeldinger på at takstmenn som har blitt forsøkt «truert»/påvirket av megler til å omskrive feil/mangler. Og det er takstmenn som ikke får takstopdrag for enkelte meglere fordi de ikke er villige til å endre takstrappporter. Avvik dekkes over, og brukes et ullent språk for å villed. Og takstmann står sjelden til ansvar eller får noen konsekvenser om han blir tatt for det. Som regel er det dessuten vanskelig å bevise at han visste. Omskrivinger av sopp/råteproblematikk blir fort til «litt fukt» og eller «risikokonstruksjon».

- **Oppgi feil entreprenør og bruk av «falske» kvitteringer for utført arbeide ved bolig.**

Nordmenn er i verdenstoppen på oppussing av boliger. Mye av dette blir gjort av eierne selv eller av utenlandsk arbeidskraft. Dette er greit så lenge det gjøres innenfor lovens rammer og oppgis ved salg. Utfordringen er at det kan virke negativt og påvirke prisen ved et boligsalg, og derfor er det noen som bevisst velger å oppgi feil opplysninger vedrørende utførende i egenerklæringskjemaet. Man oppgir heller at det er et firma enn at en har gjort det selv. Enkelte ting som endring elektriske anlegg, bærende konstruksjoner osv. krever sertifiserte fagfolk. Når dette har blitt gjort av selger selv eller utført «svart» er det litt for fristende å føre opp godkjente foretak. Mangelen på reaksjon, gjør at det utgjør minimal risiko for selger. Vi har blitt tipset om bruk av «falske» kvitteringer, samsvarserklæringer på elektrisk ol. Enkelte skal også ha oppgitt firmaer som er avvirket eller slått konkurs for å vanskeliggjøre en «etterforskning» fra kjøpersiden.

Forbedring/endring av dagens bolighandel

Det viktigste er at forbrukerne trygges og de profesjonelle overtar ansvaret for feil og mangler som ikke er godt nok beskrevet. Det er alt for enkelt å slippe unna bevisst tilbakeholdelse av negativ informasjon.

Ansvarliggjøring av takstmenn:

- Full uavhengighet mellom takstmann/megler, samt takstmann/forsikringsselskap.
- Offentlig godkjeningsordning av takstmenn. Takstmann blir en beskyttet tittel.
- Offentlig kontrollorgan som tar stikkprøvekontroll av boliger etter taksering.
- Innføring av offentlig godkjent obligatorisk tilstandsrapport
- Takstmenn må få et ansvar for det de setter på trykk. De må rapportere om den faktiske tilstanden på en forståelig måte. Ikke lovlig å glatte over mangler eller omformulere risikoopplysninger. Det er først når det foreligger et krav til en definert teknisk gjennomgang, at det blir praktisk mulig å holde takstmannen ansvarlig. Da plasseres ansvaret hos den som burde hatt det, den teknisk fagkyndige.

Ansvarliggjøring av megler:

- Full uavhengighet mellom megler/takstmann og megler/eierskifteforsikring. Megler bør rettslig forpliktes til også å fokusere på boligens negative sider, og alt av informasjon om boligen SKAL foreligge før salg.

- Megler har lite/ingen ansvar for måten prospekt utformes i dag. Fjerne «som den er/as is» da dette nå blir misbrukt og lagt i nesten alle boligsalg.
- Megler må rapportere om den faktiske tilstanden på en forståelig måte. Ikke lovlig å glatte over mangler eller omformulere risikoopplysninger. Megler må ha et ansvar for å innhente relevant og riktig informasjon om eiendommen. Særlig forhold som knyttes til offentlige reguleringer og attester, at alt ved eiendommen er lovlig bygd og utført. Dersom dette ikke er tilfelle, skal det opplyses til kjøper.

Ansvarliggjøring av kommunen:

- Det offentlige må forplikte seg og ansvaret må innlemmes i loven, slik at plan og bygningssetatene plikter å gi ut informasjon på forespørsel fra meglerne innen en satt tidsfrist.

Ansvarliggjøring av selger:

- Selger kan gi uriktige opplysninger med profittmotiv og gå fra det nærmest risikofritt fra å bli straffeforfulgt når de har tegnet eierskifteforsikring.
- Avhendingsloven bør henvise til straffeloven paragraf 270 (*bedrageri*), og 271 (*grovt bedrageri*), 273 (*uriktige og villedende opplysninger*), 375 (*forsikringsbedrageri*) Eksempel: n.n.
- Selger bør ha undersøkelsesplikt ift. synlige avvik. (*eks. skjevt tak- hvorfor er det skjevt?, vann renner gjennom garasjen – hvorfor renner det vann og hva inneholder vannet?*)

Endring/fjerning av dagens forsikringsordninger:

- Fjerning/ending av dagens forsikringsordninger slik at det er de profesjonelle som tar ansvaret og ikke forbrukerne.
- Full uavhengighet mellom forsikringselskapene/takstmenn.
- Kun lov å bruke offentlig godkjente takstmenn.
- Forsikringen bør ha tidsfrister å forholde seg til, trenering bør være juridisk forbudt. Prisavslag bør gjenspeile realistiske utbedringspriser. Fratrukk for standardheving/levetidsforlengelse kan ikke gjelde for å få boligen til **kontraktsnivå** (se evt. *ankeerklæring til høyesterett i sak 12-177742ASD-BORG/01*). Dette må nedtegnes i lovverket.
- Man bør rette et kritisk blikk mot dagens eierskifteselskap og deres «tolkninger» og praksis, som frikjenner uærlige selgere.

Ansvarliggjøring av kjøper:

- Kjøper er forpliktet til å lese all informasjon gitt av selger, megler og gjennom takstrapporter før kontraktsinngåelse.

For å sikre en rettfærdig rettergang må opptaksutstyr på plass i alle rettsaler jmf. Tvisteloven.

For **STOPP** boligsvindel
Anders Woldstad