

Deres ref.
17/6220 EP KMW/HBER/bj

Deres brev av:
06.11.2017

Vår ref.
LM/MM

Dato:
15.01.2018

Merknader fra Boligprodusentenes Forening til forslag om lovendring for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingslova § 4-10

Merknader til forslag om lovendring for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Justisdepartementet har sendt på høring et forslag om lovendring for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold. Bakgrunnen er at Stortinget har anmodet regjeringen om å *"vurdere tiltak som bidrar til tryggere boligtransaksjoner for både kjøpere og selger, herunder det varslede arbeidet om takstmenn, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte"*. Til grunn for anmodningen ligger bl.a. et ønske om:

- å øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.
- å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn, med den hensikt å sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner
- å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.
- å sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved endringer i avhendingsloven.

NOU 2009:6 er utdatert

I høringsbrevet viser Justisdepartementet til forslagene fra Takstlovutvalget i NOU 2009:6 "Tilstandsrapport ved salg av bolig". Departementet viser til at denne utredningen så langt ikke er fulgt opp i form av noen lovproposisjon, og vurderer at det nå er aktuelt å følge opp forslagene i utredningen. Departementet sender derfor utredningen ut på ny, forenklet høring, og ber om innspill fra høringsinstansene om eventuelle endringer som har skjedd siden 2009 som kan ha betydning for forslagene i utredningen.

Boligprodusentene Forening er overrasket over at departementet viser til en såpass gammel utredning og ber om nye høringskommentarer til denne. Det er snart elleve år siden Takstlovutvalget ble nedsatt, og snart ni år siden utredningen ble fremlagt. I mellomtiden har det



skjedd mange og store endringer som påvirker salg og kjøp av brukte boliger. Vi mener at utredningen NOU 2009:6 ikke lenger er helt relevant for dagens situasjon i boligmarkedet. Vi er derfor forbauset over at departementet ønsker å ta utgangspunkt i høringsinnspillene fra forrige høringsrunde (i 2009), og bare ber om at nye innspill begrenses til hovedsakelig å gjelde endrede rettslige eller faktiske forhold.

Vi mener at endringene er så store at det er ikke hensiktsmessig med en slik tilnærming til den gamle utredningen. Vi ber derfor om at Justisdepartementet om å legge NOU 2009:6 til side, eventuelt at de nedsetter et nytt utvalg som med utgangspunkt i NOU 2009:6 lager en ny utredning bedre tilpasset dagens situasjon.

I det følgende peker vi på noen viktige endringer siden 2009 som påvirker kjøp og salg av boliger:

Seriøsitetsarbeid - registreringsordning for tiltak i eksisterende bygninger (modul 2)

Justisdepartementet synes å ha oversett det viktige seriøsitetsarbeidet som nå pågår i byggenæringen. Forbrukermarkedet utgjorde i 2016 mer enn 70 mrd. kr ifølge Prognosesenteret. Forbrukermarkedet er rekrutteringsarena for useriøs og dels kriminell virksomhet. En situasjonsbeskrivelse fra 2014 om arbeidsmarkeds kriminalitet viser til at opptil en tredjedel av befolkningen har kjøpt eller vurdert å kjøpe svart arbeid. Når så mange aksepterer svart arbeid er det åpenbart at mye arbeid i eksisterende boliger ikke vil være fagmessig utført.

Som en del av seriøsitetsarbeidet revideres nå Sentral godkjenning. Etter oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) nedsatte Byggenæringens Landsforening (BNL) i 2014 et utvalg som skulle vurdere tiltak for å sikre kvalitet og redusere problemet med useriøse og dårlig kvalifiserte foretak i bygge- og anleggsnæringen. Avdekking av organisert kriminalitet i deler av bygge- og anleggsnæringen var også viktig bakgrunn. En samlet byggenæring stod bak rapporten "Enkelt å være seriøs" som foreslo fem hovedgrep som alle måtte ses i sammenheng:

- 1) Ny Sentral Godkjenning med seriøsitetskrav
- 2) Utvidet ID-kortordning med opplysninger om kvalifikasjoner
- 3) Ny registreringsordning for arbeid på eiendom
- 4) Automatisk informasjonsinnhenting fra offentlige registre
- 5) Forsterket tilsyn og kontroll.

Den foreslåtte registreringsordningen er et tiltak som vil kunne ha god virkning for omsetning av brukte boliger. Ordningen er foreslått å omfatte registrering av arbeid som omfatter endring av konstruksjon, brann og lyd, klimaskall og våtrom i eksisterende boliger, samt av utførende foretak når arbeidet har en verdi over ½ G, inkludert mva. Ordningen vil skape transparens i boligmarkedet til fordel for forbrukerne. For selger vil registrering dokumentere utført arbeid og bruk av seriøse aktører og ikke svart arbeid, og kjøperen vil oppnå større trygghet for godt arbeid.

Energimerking av bygg

Fra 1. januar 2010 fikk vi krav om obligatorisk energimerking av alle nye boliger og alle eksisterende boliger som skal selges eller leies ut. Formålet med energimerkeordningen er å stimulere til økt oppmerksomhet om bygningers energitilstand og mulighetene for å redusere energibruken i bygninger. Energiattesten gir informasjon til potensiell kjøper om



energieffektiviteten til bygningen (behov for levert energi basert på karakterskala fra A til G)) og "miljøvennligheten" til energiforsyningen (basert på fargeskala fra grønn til rød). I følge Enova har energimerkeordningen har høy etterlevelse i boligsektoren, og årlig energimerkes om lag 100 000 boliger. Energiattesten gir kjøper verdifull informasjon om energitilstanden til brukte og boliger, og gir dermed kjøperen bedre grunnlag for å velge energiriktig bolig med lavere energikostnader.

Obligatorisk uavhengig kontroll - nye boliger

Fra 1. januar 2013 ble det i SAK10 innført obligatorisk krav om uavhengig kontroll for alle nye boliger. I tiltaksklasse 1 skal kontrollen minimum omfatte kontroll av lufttetthet og våtrom. For boligbygg i tiltaksklasse 2 og 3 kreves det mer omfattende kontroll av geoteknikk, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og bygningsfysiske forhold. Nye boliger, som ved senere salg må omsettes etter avhendingslova, vil derfor ha en vært i gjennom enn mer omfattende kontrollprosedyre enn det som var gjaldt da Takstlovutvalget skrev utredningen i 2008-2009.

Dokumentasjon for driftsfasen - nye boliger:

Med TEK10 og SAK10 fikk vi fra 2010 krav for nye boliger om at eier (boligkjøper) skal få overlevert dokumentasjon for driftsfasen, og at vedkommende har plikt til å oppbevare denne dokumentasjonen. Det kreves mer omfattende dokumentasjon enn det som tidligere ble overlevert eier. Tilsvarende som for uavhengig kontroll, vil nye boliger omsøkt etter TEK10/TEK17 ha slik dokumentasjon når de senere selges etter avhendingslova.

Mye har også skjedd innen digitalisering av bygningsinformasjon siden utredningen ble ferdigstilt i 2009. Mer informasjon er nå digitalt tilgjengelig om boligen og produktene som er brukt.

Kommentarer til to virkemidler angitt i NOU 2009:6

Som tidligere nevnt, mener vi at utredningen NOU 2009:6 er utdatert, og at det ikke lenger er hensiktsmessig å avgi merknader til forslagene i utredningen. Vi tillater oss likevel å kommentere to av virkemidlene som utredningen foreslår for salg av bolig mellom forbruker:

- obligatorisk teknisk rapport for all omsetning av brukte boliger
- etablere en offentlig godkjenningsordning for de som skal utarbeide slike tekniske rapporter

Formålet med disse to tiltakene er ifølge mandatet for utredningen:

"Regelverket skal ha en overordnet målsetting om å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, samt å begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel."

Boligprodusentenes Forening mener at det er uforholdsmessig å innføre obligatorisk teknisk rapport for omsetning av alle brukte boliger. Forbrukerrådet har gjennomført en stor undersøkelse blant boligkjøpere i perioden 2009-2014 hvor 17 % av boligkjøperne oppga at tilstanden viste seg å være dårligere enn de antok. Dette tilsier samtidig at hele 83 % av boligkjøperne oppga at



standarden var like god eller bedre enn de antok? Det store flertallet har derfor ikke fått seg noen negative overraskelser over tilstanden til boligen.

Det er krevende å avdekke den tekniske tilstanden til brukte boliger, og risikoen for at det kan være skjulte skader øker antagelig med boligens alder og konstruksjonsmåte. Alarmbjellene bør ringe når man som forbruker vurderer å kjøpe eldre bolig med mangelfull dokumentasjon om byggets faktiske tekniske tilstand. Man bør da kreve tilstandsrapport eller ta god høyde for at det kan være skjulte feil og mangler som ikke er avdekket. Tekniske rapporter med tilstandsbeskrivelse vil da fungere som et frivillig og markedsbasert virkemiddel som reduserer risiko for både kjøper og selger. Men fra det å være fornuftig dokumentasjon for utsatte objekter, til det å kreve teknisk rapport for omsetning av alle boliger, vil være uforholdsmessig kostnadskrevende.

En teknisk rapport er heller ikke noen garanti for å avdekke alle feil og mangler. Vi tviler på at en obligatorisk teknisk rapport ved omsetning av bruktboliger vil ha en tilstrekkelig oppdagelseeffekt for ikke-fagmessig arbeid som forsvarer merkostnadene. Det er viktig å ta med i vurderingen at alle kurante bruktboliger, som kun er utsatt for normal elde og slitasje, også vil påføres merkostnader forbundet med en obligatorisk teknisk rapport.

Om bruk av felles, standardiserte tilstandsrapporter

Boligprodusentene er kjent med at bl.a. Forbrukerrådet viser til norsk standard NS 3600:2013 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" og ønsker mer bruk av denne standarden som grunnlag for tekniske tilstandsrapporter. Vi advarer mot å bruke denne standarden som grunnlag for lovpålagte tilstandsrapporter ved omsetning av brukte boliger. Standarden er ufullstendig og gir kan gi misvisende informasjon til kjøpere. Eksempelvis vil man for våtrom som fullt ut tilfredsstiller våtromskrav i byggteknisk forskrift, kunne bli nedgradert til tilstandsgrad 2 (vesentlige avvik) fordi fall til sluk ikke er som spesifisert i standarden. Dette henger ikke på greip!

Slik vi forstår Forbrukerrådet og andre, så ønsker de lov- eller forskriftskrav om bruk av standardiserte tilstandsrapporter ved omsetning av bolig. Vi mener at det er betenkelig å koble det regulatoriske (lov- og forskriftskrav) tett opp mot norske standarder. Det er i utgangspunktet frivillig å benytte norske standarder, og i private kontrakter har man en fleksibilitet ved at partene kan avtale å fravike etter eller flere krav standardene. Denne samme fleksibiliteten har man ikke når det i regulatorisk sammenheng kreves bruk av standardene. Da må man mer slavisk følge det som står i standarden. Våtromseksempelet over illustrerer hvor feil det da kan bli.

Om autorisasjonsordning for bygningsakkyndige

Boligprodusentenes Forening er også skeptisk til forslaget om å etablere en offentlig godkjenningssystem for de som skal utarbeide tekniske rapporter. Offentlige myndigheter skal da ha det overordnede ansvaret for å kontrollere at de bygningsakkyndige er kvalifiserte, og det forslås at et register som viser autoriserte bygningsakkyndige kan legges ut på internett.

Vi peker på at det er svært kompetansekrevende å vurdere den tekniske tilstanden til brukte boliger. Vår erfaring er at takstmenn har svært varierende kompetanse når det gjelder forståelse av regelverket og kunnskap om bygningsfysiske og byggtekniske forhold. I utredningen NOU 2009:6) pekes det også på behovet for bedre kompetanse hos de bygningsakkyndige. Vi mener at



det vil være svært utfordrende å etablere og forvalte en autorisasjonsordning som innebærer en faglig godkjenning av de som skal utføre tekniske rapporter, og som skiller de kompetente fra de ikke-kompetente, og vi advarer derfor myndighetene sterkt mot å gjøre dette.

Merknad til forslag om endring av avhendingslova § 4-10

Til forslag om endring av avhendingslova § 4-10, så støtter Boligprodusentene presiseringen om at selger fortsatt skal ha utbedringsrett. Ut over dette har vi ingen nærmere merknader til dette forslaget.

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening

Per Jæger
Administrerende direktør