

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

Norwegian Claims Link AS er et frittstående skadeoppgjørsselskap etablert i 1998 (forestår skadeoppgjør for ulike forsikringsselskaper). Vi har behandlet krav knyttet til boligselgerforsikring (tidligere omtalt som eierskifteforsikring) siden 1998 og mottar på vegne av ulike forsikringsselskap rundt 4 500 slike krav hvert år.

### Endringer i avhendingslova § 4-10

Norwegian Claims Link AS støtter departementets endringsforslag. Vi ønsker å påpeke noen forhold som etter vårt syn ytterligere underbygger at departementets konklusjon er god.

- **Forholdet til håndverkertjenesteloven**

Arbeider som eier av en boligeiendom får utført på boligen sin vil, der det benyttes yrkesutøver, reguleres av håndverkertjenesteloven, jf. håndverkertjenesteloven § 1. Den absolutte reklamasjonsfristen i håndverkertjenesteloven § 22 (2) må antas som hovedregel å være 5 år ved arbeider utført på fast eiendom. Vår erfaring er at det relativt ofte er slik at man for enkelte eller flere arbeider er innenfor 5-årsfristen når en eiendom selges.

Hvis kjøpers krav mot selger knytter seg til mangelfulle arbeider utført i selgers eiertid av en tjenesteyter, vil selger ha mulighet til å rette mangelskrav videre mot denne. Denne retten er økonomisk svært viktig for boligselgeren og ikke minst et uttrykk for en korrekt ansvars plassering.

I henhold til håndverkertjenesteloven § 24 (2) kan tjenesteyteren, under visse vilkår, kreve å få rette arbeidet som var mangelfullt utført. Dersom forbrukeren urettmessig avviser utbedringsretten vil denne miste sitt krav på prisavslag, jf. håndverkertjenesteloven § 25 (1) 2. punktum.

Vi går ikke nærmere inn på vilkårene for å kreve å få rette etter håndverkertjenesteloven, og det følgende gjelder i de tilfelle tjenesteyteren *har* utbedringsrett etter loven. Det påpekes at når det gjelder krav mot tjenesteytere/håndverkere er retting svært praktisk, og benyttes ofte av tjenesteytere.

Dersom boligselger ikke skal ha noen utbedringsrett overfor kjøper (avhl. § 4-10), vil han ikke heller kunne imøtekomme en tjenesteyters krav om å få utbedre og med det som hovedregel tape

sitt krav på prisavslag fra tjenesteyter. Dette er etter vårt syn en urimelig konsekvens for selger og gir dårlig harmoni mellom de ulike lovverk. En kan argumentere for at manglende tilgang til eiendommen vil medføre at selger ikke plikter å motta retting fra tjenesteyteren (standpunktet er uavklart). Det er i så fall tjenesteyteren som i disse tilfellene mister anledningen til å få utbedre sine feil. De hensyn som ligger bak å gi tjenesteyteren en rettingsadgang settes således til side. Det vises til departementets høringsnotat, side 2 og 3 om hensynene bak utbedringsretten i kontraktslovgivningen.

- **Utmåling av prisavslag**

Avhendingslovas overordnede regel for utmåling av prisavslag er § 4-12 (1), som lyder:

*«Har egedomen mangel, kan kjøperen krevje eit forholdsmessig prisavslag.»*

Det vises til høyesteretts dom, Rt-2010-1395. Saken gjaldt en eiendom med fuktskader. Kjøper aksepterte ikke tilbudet fra selger (ved boligselgerforsikringen) om prisavslag, og solgte eiendommen med et større tap enn hva kostnaden for utbedring var vurdert til. Selger ble tilkjent prisavslag tilsvarende tapet ved videresalget. Selger anførte at dette påførte selger et unødig stort tap og at en slik regel vil kunne gi kjøper en urimelig gevinst på selgers bekostning. Høyesterett viser i dommens avsnitt 46 til selgers rett til å utbedre som en mulighet til å begrense sitt ansvar til utbedringskostnadene, i de tilfellene der verdireduksjonen overstiger utbedringskostnadene. Dersom selger mistet sin rett til å utbedre ville denne muligheten bortfalle. Den økonomiske betydningen kan være svært betydelig i disse tilfellene.

## **Takstlovutvalget NOU 2009:6**

Norwegian Claims Link sitt syn er at det bør fremlegges en tilstandsrapport ved salg av bolig. En god tilstandsrapport er etter vår oppfatning et viktig bidrag til at det blir færre konflikter i bolighandelen. Det har vært et økende fokus på fordelene ved å innhente tilstandsrapport den siste tiden, og andelen omsetninger hvor det er innhentet tilstandsrapport er økende.

Kvaliteten på rapportene er avhengig av kompetansen til den enkelte takstmannen. Vi er av den oppfatning at det bør innføres krav til hvilken kompetanse som er nødvendig å inneha for takstmenn. Videre mener vi det bør etableres en autorisasjonsordning for takstmenn, for å sikre så korrekt rapportering som mulig. Det bør videre defineres hvilke minimumskrav som stilles til innholdet i en tilstandsrapport.

Norwegian Claims Link mener også at det bør tydeliggjøres at takstmannen har et profesjonsansvar. Det vises til Rt-2001-369, som legger til grunn at selger identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapport. Resultatet ble at kjøper fikk prisavslag fordi det var holdt tilbake opplysninger takstmannen måtte ha kjent til. Dette medfører at selger må betale prisavslag til kjøper for feil begått av takstmannen, samtidig som selger i liten grad kan forvente å få medhold i et regresskrav mot takstmannen. Tradisjonelt anses ikke for høy kjøpesum som har sin årsak i uriktige

opplysninger å utgjøre et økonomisk tap på selgers hånd, hvilket er begrunnelsen for at det ikke er noe tap å kreve erstattet av takstmann. Å måtte betale prisavslag til kjøper vil utvilsomt for selger uansett kunne være svært belastende. Denne rettsstilstanden bidrar ikke til å øke aktsomheten ved utarbeidelse av takstrapporter. Etter vårt syn bør tapet kunne plasseres hos den profesjonsutøveren som har begått feilen. Vi foreslår en lovendring som bryter identifikasjonen mellom selger og takstmannen. For orden skyld bemerkes at boligselgerforsikringsselskapene har anledning til å rette krav direkte mot takstmannen etter informasjonsansvaret, Rt-2008-1078 og Rt-2015-1092.