

Gå til innhold



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Forside / Bruk av tilstandsrapport i eiendomsformidlingen

27.10.2014

Bruk av tilstandsrapport i eiendomsformidlingen

Brev til Eiendom Norge, datert 27.10.2014

Eiendom Norge
Postboks 1107 Sentrum
0104

VÅR REFERANSE	DERES REFERANSE	DATO
14/9069		27.10.2014

Bruk av tilstandsrapport i eiendomsformidlingen

Eiendom Norge har i brev av 16. september 2014 bedt Finanstilsynet vurdere om et *obligatorisk krav* om å benytte tilstandsrapport er i strid med kravet til god meglerskikk, og eventuelt om en *generell anbefaling* om bruk av tilstandsrapport er i samsvar med god meglerskikk.

Bakgrunnen for henvendelsen er at Eiendom Norge 6. mai 2013 inngikk en avtale med NITO Takst Service AS og Norges Takseringsforbund om at bruk av tilstandsrapport basert på NS 3600 skal være obligatorisk ved alle eiendomsmeglingsoppdrag (bolig) som formidles gjennom eiendomsmeglere tilknyttet Eiendom Norge. Det er i avtalen gitt en adgang til å gjøre unntak i enkelte tilfeller hvor bruk av tilstandsrapport ikke er «formålstjenlig», herunder ved salg innad i familie, i forbindelse med skifte, salg av tomt, samt andre tilfeller hvor det vil være «åpenbart uhensiktsmessig».

Eiendom Norge anslår kostnadene ved en obligatorisk tilstandsrapport for selgere av bolig til mellom 7.000 og 20.000 kroner.

Finanstilsynet har fått oversendt *Vurdering av Avtale om Boligsalgsrapport og uavhengighet mellom eiendomsmeglere og takstmenn* (11. september 2014) og *Konkurranserettslig vurdering av avtale om bruk av boligsalgsrapport* (18. september 2014), begge utarbeidet av advokatfirmaet Grette på vegne av Eiendom Norge AS, samt *Obligatorisk boligsalgsrapporter og kravet til god meglerskikk* (18. september 2014), utarbeidet av advokatfirmaet Thommesen på vegne av Norges Takseringsforbund.

Hovedspørsmålet som drøftes er om et slikt obligatorisk krav om å benytte tilstandsrapport er i tråd med god meglerskikk.

2. Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt

Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 omfatter "*opplysninger [kjøper] har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.*"

Dersom megler ikke har foretatt innhenting og kontroll av opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, har kjøper krav på å få skriftlig orientering om grunnen til dette før handel sluttes.

Utgangspunktet for meglers selvstendige undersøkelses- og opplysningsplikt er normen i avhendingslova og bustadoppføringslova.

Videre følger det av forarbeidene til eiendomsmeglingsloven[1] at

Eiendomsmeglerens plikt til å gi opplysninger må ses i lys av eiendomsmeglerens rolle som mellommann. Megler har, i motsetning til de fleste selgere, ikke bebodd den aktuelle eiendommen. Det kan følgelig være både faktisk og rettslige forhold ved eiendommen (...) som selgeren vil kunne ha opplysningsplikt om, uten at det samme gjelder for eiendomsmegleren. Dersom megleren i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget, eller på annen måte, har kunnskap om slike forhold, vil opplysningsplikten derimot være sammenfallende.

Lovgivningen regulerer primært forholdet mellom megler og kjøper, men undersøkelses- og opplysningsplikten har også en side til selger. I Eiendomsmeglingslovutvalgets gjennomgang av dagjeldende rett[2], som må antas å være videreført i gjeldende lov, følger det at overfor selger "har megler et stykke på vei en plikt til å sørge for at selger gir tilstrekkelig opplysninger. Gjennom sin erfaring med hensyn til hvilke opplysninger som skal eller bør gis, skal megler bidra til at selger ikke kommer i ansvar på grunn av misligholdt opplysningsplikt."

Eiendomsmeglingslovutvalget gir videre uttrykk for meglers plikter når det gjelder kontroll og videreformidling av boligens tekniske tilstand[3]:

Eiendomsmegler bør imidlertid foreta en vurdering av behovet for innhenting av tilstandsrapport og gi råd og anbefalinger til oppdragsgiver om dette. Selger bør gis informasjon om at det kan være uheldig å ikke fremskaffe en teknisk rapport.

3. Bruk av tilstandsrapport og forholdet til god meglersikk

Kravet til god meglersikk har nær sammenheng med eiendomsmeglingslovens formål om at det skal legges til rette for en sikker, ordnet og effektiv eiendomshandel gjennom mellommann.[4] Finanstilsynet mener det er positivt at bransjen innfører tiltak som kan bidra til at det fremskaffes opplysninger om eiendommen som gjør at partene i eiendomshandelen blir bedre opplyst. I et bredere perspektiv må dette anses å føre til riktigere prisdannelse og redusert tvisteomfang.

Det vil ofte være i kjøpers interesse å få fremlagt en teknisk gjennomgang av boligen i forkant av kjøpsbeslutningen. En slik gjennomgang kan redusere usikkerhet om boligens tekniske tilstand og gi kjøper et bedre beslutningsgrunnlag. En teknisk gjennomgang kan også gi selger et bedre grunnlag for sin vurdering av pris.

Kjøper vil ikke kunne gjøre gjeldende som mangel forhold som fremgår i en tilstandsrapport. Et krav om innhenting av tilstandsrapport vil dermed kunne redusere risikoen for mangelsbeføyelser fra kjøpers side, noe som vil være i selgers interesse.

Det følger av god meglersikk at megler skal ha omsorg for begge parter interesser i handelen. Megler skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.[5] Dette gjelder også i situasjoner der kjøper og selger kan ha motstridende interesser. Kjøper skal kunne forvente at han får råd og opplysninger, uansett om disse er i selgers interesse eller ikke.[6] Dette innebærer at selgers eventuelle ønske om ikke å få belyst prisdempende opplysning ikke er en beskyttelsesverdig interesse, og kan ikke gå på bekostning av kjøpers behov for tilstrekkelig opplysninger om boligens tekniske tilstand.

I forbindelse med arbeidet med eiendomsmeglingsloven, ble det vurdert å innføre krav til tilstandsrapport. Et samlet utvalg var enig om at det i mange tilfeller ikke gis tilstrekkelig tekniske opplysninger om boligene som selges, og at dette kan medføre både uriktig prisdannelse og gi opphav til tvister.[7] Finansdepartementet sluttet seg til dette, og også til flertallet i lovutvalget som mente at et krav om tilstandsrapport hører hjemme i avhendingsloven, og viste til Takstlovutvalgets arbeid med dette. Det er hittil ikke blitt fastsatt noen regulering av tilstandsrapport ved boligomsetning.

Det er altså i dag ikke et generelt krav om at megler skal innhente tilstandsrapport ved boligformidlingen. Eiendomsmegleren har normalt heller ikke plikt til å innhente opplysninger om eiendommens tekniske tilstand. Det kan imidlertid tenkes at megler på grunn av særlige omstendigheter har en plikt til å undersøke eiendommen nærmere, eventuelt sørge for at kjøperen gjøres oppmerksom på forholdet. Dette kan være dersom megler på bakgrunn av generell erfaring eller konkrete observasjoner bør vurdere om de opplysningene som er kommet frem, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige. Eksempler på slike omstendigheter, kan være at eiendommen er beheftet med faktiske feil som råte, lekkasjer eller angrep av skadedyr, ulovlig tilbygg og manglende bruksendringstillatelser.[8]

Megler må i hvert enkelt oppdrag konkret vurdere behovet for tilstandsrapport. Dersom selger ikke etterkommer en anbefaling om å innhente tilstandsrapport, vil megler kunne frasi seg oppdraget. Etter omstendighetene kan megler også ha en plikt til dette.

Når det for bolighandel ikke er krav til *obligatorisk* tilstandsrapport, verken i avhendingsloven eller i eiendomsmeglingsloven, følger det av bestemmelsen om god meglerskikk[9] at en anbefaling om dette må begrunnes i konkrete omstendigheter ved det enkelte oppdrag. Det kan derfor etter Finanstilsynets mening ikke legges til grunn at en generell anbefaling om tilstandsrapporter ved all boligomsetning kan anses som god meglerskikk.

I de aller fleste boligtransaksjoner vil det imidlertid være en fordel for kjøper og selger at boligens tekniske tilstand blir best mulig opplyst. Nyttan av en tilstandsrapport må likevel avveies mot kostnadene ved å få den utarbeidet. Finanstilsynet antar at det vil være de tilfeller der megler ikke anser tilstandsrapport hensiktsmessig at kravet til individuell og konkret rådgivning blir viktigst.

For Finanstilsynet

Anne-Merethe Bellamy
direktør

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Noter:

[1] NOU 2006:1 side 119

[2] NOU 2006:1 side 117

[3] NOU 2006:1 side 123-124

[4] Eiendomsmeglingsloven § 1-1

[5] Eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd og annet ledd

[6] NOU 1987:14 side 63-65 (forarbeidene til tidligere eiendomsmeglingslov som anses videreført i gjeldende rett)

[7] NOU 2006:1 side 122

[8] NOU 2006:1 side 118

[9] Eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd

Fant du det du lette etter?

Ja

Nei



Hva l e t t e d u e t t e r ?

Send tilbakemelding