

Kommunal og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Oslo, 8. mai 2020
Vår ref. 00.5.18/2020 NFS

Høring – forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10

Det vises til departementets brev av 10. februar 2020 vedlagt forslag til forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10. Frist for å avgi høringssvar er 10. mai 2020.

Som eiendomsmeglernes profesjonsforbund og eiendomsmeglingsforetakenes forening har både Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendom Norge arbeidet aktivt for å bidra til en tryggere bolighandel. Hva gjelder denne del av arbeidet, forskrifter til den reviderte avhendingsloven, har vi valgt å inngi et felles høringssvar.

Overordnet

Som det fremgår i høringsnotatet er bolighandelen mellom uprofesjonelle aktører i dag preget av et informasjonsunderskudd. Formålet med de vedtatte endringene av avhendingslova og den foreslåtte forskriften, er at en boligselger skal settes i stand til å gi flest mulig og korrekte opplysninger om boligen. Samtidig skal en boligkjøper både få flere og forstå de opplysninger han/hun mottar. I tillegg har lov- og forskriftsendringen som formål å løfte kompetansen og ansvarliggjøre de bygningssakkyndige.

Gjennomgående mener vi det er avgjørende at forskriften gjenspeiler formålet om å fremskaffe mer og bedre informasjon om den boligen som skal selges. Mer kompetente bygningssakkyndige sammen med bedre tilpassede tilstandsrapporter av høyere kvalitet, er det som skal minske det nevnte informasjonsunderskuddet.

I forlengelsen av dette er det avgjørende at forskriften oppstiller krav til å undersøke de bygningsdeler som har stort skadepotensiale. Samtidig må forskriften inneholde fornuftige avgrensinger med hensyn til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes og på hva slags måte. Det vil ikke være mulig å oppstille krav om at absolutt alle bygningsdeler skal undersøkes. Departementet har gjort et grundig arbeide med hensyn til sin utvelgelse, men som det vil fremgå nedenfor er vi av den oppfatning at listen over hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, av hensynet til partene i bolighandelen, må utvides noe.

Vi mener også det bør tydeliggjøres at den bygningssakkyndige må se bygningsdeler og konstruksjon i sammenheng, og at rapportene må beskrive konsekvenser/følgeskader. Se mer om

dette under våre kommentarer til § 2-19. Når det gjelder språk viser vi til og støtter forslaget fra Huseiernes Landsforbund om at det bør inntas en klartspråk-bestemmelse i innledningen til forskriften.

Innledningsvis bemerkes også at NEF og Eiendom Norge mener det er vesentlig å presisere at forskriften oppstiller nettopp minimumskrav. Den faktiske situasjonen kan medføre at en bygningssakkyndig i konkrete tilfelle må gå ut over disse minimumskravene. Der en bygningssakkyndig ser tegn til et avvik eller feilkonstruksjon, må det forventes at dette undersøkes og bemerkes selv om avviket angår en bygningsdel som ikke er omfattet av forskriftens minimumskrav. I arbeidet med en tryggere bolighandel er det å løfte kvaliteten hos og ansvarliggjøre de bygningssakkyndige et avgjørende moment, og en plikt til å kommentere utover minimumskravene ligger slik vi ser det innbakt i profesjonsansvaret. Det må kunne forventes at slike ytterligere undersøkelser kan utføres av den bygningssakkyndig uten at det vil medføre en vesentlig økt arbeidsmengde eller kostnad.

Departement bemerker for øvrig dette i notatet under pkt. 7.4.1 hvor det fremgår at «*Synlige skavanker som bygningssakkyndig mener har en årsak eller en konsekvens som det kan være viktig for en potensiell kjøper å kjenne til, bør omtales i rapporten*», men vi kan ikke se at dette kommer tydelig frem i selve forskriftsforslaget.

Når det gjelder prisen på en godkjent tilstandsrapport er det viktig for forbrukerne at prisen ikke blir for høy. Samtidig er vi enig med departementet at det ikke er grunn til å forskriftsfeste et tak for kostnaden. Departementets uttalelser om pris og de føringer disse innebærer oppfattes som fornuftige.

I det følgende vil våre kommentarer til forslaget følge den rekkefølge som forskriften legger opp til. Når det gjelder forskriften del 3 om krav til de bygningssakkyndige vil vi i all hovedsak vise til og støtte Norsk Takst sitt høringssvar.

FORSKRIFTENS KAPITTEL 1 OG 2

§ 1-2 Krav til godkjent tilstandsrapport. Virkningen av en godkjent rapport. Ubetydelige avvik.

Vi er enig i utgangspunktet om at dersom en rapport oppfylder vilkårene i forskriften vil det være en godkjent rapport som får de rettsvirkninger som følger av avhendingsloven § 3-10 (1), 2 pktm. Vi har likevel to merknader til bestemmelsen slik den er foreslått

1) Begrepet «ubetydelige avvik»

Vi mener det bør tydeliggjøres hva som ligger i begrepet. Av departementets begrunnelse (pkt. 7.10) fremstår det som om ubetydelig avvik foreligger kun dersom det ikke er årsakssammenheng mellom avviket fra rapportkravet og en avdekket svakhet ved boligen. Som eksempel er det benyttet at avvik fra rapportkravet gjelder manglende hulltaking på bad, mens mangelskravet referer til feil/svakhet ved taket som var påpekt i rapporten. Det er her ingen årsakssammenheng, og det vil være urimelig for selger om kjøper i en slik situasjon skal kunne anføre at rapporten ikke skal ha

virkning. NEF og Eiendom Norge er enig i departementets begrunnelse, men mener begrepet bør tydeliggjøres.

Vi støtter at den forslåtte sikkerhetsventilen ikke bør gjelde dersom den bygningsakkyndige ikke oppfyller kravene i kapittel 3.

2) Rapportene kan ikke bli ugyldig som følge av at en bygningsdel ikke lar seg undersøke

Slik vi leser forslaget er det ikke, utover en kort bemerkning i forslaget § 2-20 (5), tatt høyde for at enkelte bygningsdeler ikke lar seg undersøke pga. værforhold. Norge er et variert land med store klimaforskjeller. Enkelte deler av landet har enda store snømengder, mens våren har kommet for fullt i andre deler av landet. En boligselger i Nord-Norge kan ikke risikere at den rapporten han innhenter og betaler for ikke skal anses godkjent som følge av at den bygningsakkyndige ikke kommer til og får undersøke for eksempel drenering eller ytterkledning som følge av store snømasser. Vi ber departementet se nærmere på og forelå løsninger for slike faktiske utfordringer.

§ 1-3 Rapportens varighet

Under både innspillsmøte og i senere skriftlige innlegg har NEF tatt til orde for at rapportene ikke bør være eldre enn 9 måneder. Dette ble støttet av flere – om ikke de fleste – av aktørene på innspillsmøte i mai 2019 uten at dette er kommentert i høringsnotatet.

NEF og Eiendom Norge mener at en varighet på 12 måneder er for lenge da boligens tilstand kan forandre seg svært mye i løpet av et år. Eldre og til dels ukurante boliger er typisk de som blir liggende lenge i markedet. Slike boliger vil ha større risiko for tilstandsendring, og bør ikke kunne selges med en tilstandsrapport som er 12 måneder gammel. Samtidig mener vi at en varighet på 6 måneder kan være for kort tid. I enkelte deler av landet kan et boligsalg fort ta mange måneder. Dersom boligselger skal måtte innhente en oppdatert rapport midt i salgsprosessen vil dette være kostnadsdrivende. Det er også uklart hvilke vilkår som skal gjelde og hvilket omfang en eventuell oppdatert rapport skal ha.

NEF og Eiendom Norge fastholder etter dette at 9 måneder er passende lenge på rapportens gyldighet, og vi ber departementet ta en ny vurdering hva gjelder rapportenes varighet.

§ 2-1 Hvordan undersøkelser skal skje

Vi støtter departementet når det foreslås at den bygningsakkyndige må flytte på inventar slik at det er mulig å få gjennomført den pålagte undersøkelsen. Samtidig ser vi at dette kan bli en utfordring for de bygningsakkyndige da for eksempel boder/kjellere mm. kan være fylt opp av både møbler og esker som vanskeliggjør undersøkelsene, og som det vil ta tid eller nærmest være umulig å få flyttet. En mulig løsning kunne vært å pålegge eier/selger en tilretteleggingsplikt. Å forskriftsfeste at eier/selger av boligen skal flytte på inventar før en sakkyndig befaring, vil dog kunne bli en «hvilepute» for den bygningsakkyndige, og er ikke i tråd med formålet bak forskriften. Det legges også til at en eier/selger av boligen ikke nødvendigvis alltid er eller har mulighet til å være tilstede, for eksempel ved salg for dødsbo.

NEF og Eiendom Norge velger å støtte forskriftsforslaget, og forutsetter at de bygningsakkyndige i sine oppdragsavtaler i stedet redegjør for behovet for at det er lagt til rette for undersøkelsene og at mangelfull tilrettelegging kan pådra kostander.

I forslaget § 2-1 er hulltaking nevnt, og i § 2-2 er det konkret foreslått at det skal borres hull for å måle eventuell fukt. NEF og Eiendom Norge støtter kravet til hulltaking. I forlengelsen av dette burde departementet vurdere muligheten for å innta krav i byggeteknisk forskrift (TEK 17) om at det i nybygg skal etableres slike inspeksjonshull, slik at det er lagt til rette for slike undersøkelser ved omsetning.

§§ 2-2 – 2-16 Hva skal undersøkes.

Som nevnt innledningsvis er det vår oppfatning at departementet har gjort et grundig arbeid med tanke på utvelgelse av hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, og disse bygningsdelene er beskrevet i §§ 2-2 til 2-16.

Vi har ingen kommentarer til de nevnte bestemmelsene, men vi anbefaler at listen utvides noe. Etter vår oppfatning er enkelte bygningsdeler som har stort skadepotensiale, men som samtidig ikke er kostbare å utrede, utelatt. Vi frykter at man med en slik utelatelse risikerer en øking av tvister rundt enkelte bygningsdeler hvor risiko for feil eller mangler er stor. Ved utvelgelsen av hvilke bygningsdeler som skal undersøkes må både risiko og konsekvens av å ikke ta med en bygningsdel, vurderes opp mot tiden det vil ta for den bygningssakkyndige å foreta undersøkelse av bygningsdelen.

Utskiftning av vinduer på et småhus er kostbart for forbruker. Å vurdere tilstanden for boligens vinduer er, slik vi oppfatter de bygningssakkyndige, en enkel oppgave som gjerne kan gjøres samtidig med at man skal vurdere ytterkledning. Den bygningssakkyndige kan enkelt undersøke datostempling i vinduskarm, og eventuell synlig punktering. Vi foreslår at vinduer skal være en av de bygningsdeler som skal undersøkes.

Både innvendige og utvendige trapper, støttemurer og balkonger er konstruksjoner som kan medføre risiko for liv og helse dersom det foreligger alvorlige feil eller skader. Relativt sett vil en bygningssakkyndig bruke liten tid på å vurdere disse bygningsdeler. Vi foreslår at trapper, støttemurer og balkonger skal være blant de bygningsdeler som skal undersøkes.

I forskriftsforslaget er tilstanden på loft utelatt. Omlegging/tekking av tak vil ofte fremheves som positivt for en bolig, men slikt kan skape utfordringer som for eksempel fukt- eller kondensproblematikk. Der det er lagt til rette for at den bygningssakkyndige kan inspisere taket direkte, vil man bare kunne avdekke tilstanden på overflaten, mens en inspeksjon av loftet vil kunne avdekke eventuelle lekkasjer. Fuktmerker eller synlige lekkasjer i eller fra taket, fra en pipe eller fra andre deler av konstruksjonen vil raskt kunne avdekkes ved en undersøkelse av loftet. Slike skader kan pådra store utbedringskostnader for forbruker, og en slik avdekking er svært viktig, samtidig som det vil ta den bygningssakkyndige relativt liten tid. Vi foreslår at loftkonstruksjon/tilstand skal være blant de bygningsdeler som skal undersøkes.

Når det gjelder frittstående bygg som for eksempel en garasje, er det vår oppfatning at boligkjøper også vil ha behov for en vurdering av tilstand på bygg som ligger adskilt fra boligen.

§ 2-17 Oppmåling av areal

Opplysninger om boligens areal er viktig for forbruker, og som en del av arbeidet med en tryggere bolighandel er det inntatt en egen bestemmelse om innvending arealsvikt i avhendingsloven 3-3 (2). Som departementet redegjør for i høringsnotatet er eiendomsmeidler etter eiendomsmeidlerloven

§ 6-7 (2) pliktige å opplyse om bebyggelsens areal. Vi mener i forlengelsen av dette at det er naturlig og hensiktsmessig at det i forskriften oppstilles krav til at den bygningssakkyndige skal foreta en oppmåling, selv om dette - som departementet viser til - ikke nødvendigvis bidrar til at det gis *mer* informasjon om boligen enn hva som er tilfellet i dag.

Når det gjelder målebegrep mener vi at ett målebegrep vil motvirke noen av de misforståelser som vitterlig eksisterer i dag. Som følge også av den pågående revisjonen av NS 3940:2012, mener vi det er fornuftig å angi at det som skal måles og oppgis er bruksareal (BRA). Vi presiserer dog at det på dette feltet vil være behov for en harmonisering av flere regelverk slik som Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av boliger, Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og den nevnte NS 3940.

§ 2-18 Lovlighetsmangler

Når det gjelder lovlighetsmangler har departementet foreslått en forskriftsbestemmelse som i konkrete tilfeller vil bidra til mer og bedre informasjon, som er godt begrunnet og som vil kunne fungere i praksis. Lovlighetskontroll er en viktig del av en eiendomsmeplers lovpålagte oppgave, og det er en korrekt vurdering å ikke endre eiendomsmeplers informasjons- og opplysningsplikt på dette punktet. Den foreslåtte reguleringen, hvor den bygningssakkyndige er pliktig å påpeke åpenbare ulovligheter og/eller forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil bety at eiendomsmepler ved sin informasjonsinnhenting og vurdering kan støtte seg på en teknisk faglig vurdering utført av en bygningssakkyndig i tillegg til sine egne vurderinger. Et slikt profesjonssamarbeid kommer forbrukeren til gode.

Den foreslåtte reguleringen ivaretar hensynet til å hindre en fordyrende dobbeltbehandling.

§ 2-19 Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

Som nevnt innledningsvis mener vi at det bør tydeliggjøres at den bygningssakkyndige må se bygningsdeler og konstruksjon i sammenheng, og at rapportene må beskrive konkrete konsekvenser/følgeskader. Dette er avgjørende for at rapporten skal kunne oppfattes som forbrukervennlige, og for at den skal kunne bidra til færre tvister. Opplysninger om en tilstandsgrad alene er, til tross for at det i forslaget § 2-20 er inntatt en bedre beskrivelse av slike, ikke tilstrekkelig til at forbruker forstår konsekvensen. Dersom badegulvet er gitt TG2 innebærer dette at gulvet da har, jf. beskrivelsen i forslaget § 2-20, *enten* feil utførelse, en skade *eller* symptom på skade, sterk slitasje *eller* nedtatt funksjon». (våre uthevinger). En forbruker som kjøper en bolig hvor badegulvet har fått TG2 må få en konkret vurdering av gulvet og få klare opplysninger om hvilke konsekvenser utførelsen eller symptomet eller slitasjen kan ha for nettopp denne forbrukeren. Ordlyden i forslaget § 2-19 (1) må endres, slik at det tydelig fremgår at rapporten skal beskrive konsekvenser.

Når det gjelder forslaget § 2-19 (3) om anslag på utbedringskostnader må ordlyden endres. I høringsnotatet fremgår at den bygningssakkyndige «*bør angi et sjablongmessig kostnadsoverslag med tydelig informasjon om at det kan være til dels store avvik i den enkelte sak.*». Det er ikke dette som kommer til uttrykk i forslaget § 2-19 (3).

NEF tok under innspillsmøte til orde for at informasjon om antatte utbedringskostnader har stor informasjonsverdi og kan virke konfliktdepende. Med dette menes ikke at kjøper skal kunne legge

et anslag til grunn for hva en utbedring vil koste han/henne. Tanken er at det å få opplyst et kostnadsoverslag, i tillegg til konkrete opplysninger om et symptom/en skade og en konsekvens, vil bidra til å forventningsstyre kjøperen og på den måte bidra til å hindre tvister.

Sammen med Eiendom Norge har vi etter en nærmere vurdering kommet til at det er mer hensiktsmessig at det kun er for bygningsdeler/rom som er gitt TG3, at det bør gis et sjablongmessig anslag over kostnader til utbedring/utskiftning. Den bygnings sakkyndige må tydelig angi at det er tale om et intervall, ikke et pristilbud, og at opplysningen kun er basert på observasjon og standardtabeller.

§2-20 Fastsetting av tilstandsgrad

NEF og Eiendom Norge støtter forslaget slik det er formulert, og mener det er en forbrukervennlig beskrivelse gitt at den bygnings sakkyndige tydelig forklarer hva som er årsak til valgt tilstandsgrad.

Når det gjelder bestemmelsen siste ledd, forutsetter vi at ordlyden i forslaget er harmonisert med gjeldende bransjestandarder slik at man ikke risikerer konflikt mellom forskriften og bransjestandard.

Høringsnotatet punkt. 7.4.3 Verdivurderinger

NEF og Eiendom Norge støtter departementets vurderinger om at den bygnings sakkyndige ikke skal anslå verdi i en tilstandsrapport. Vurdering av eiendommens verdi inngår i eiendomsmeglerens rådgivningsplikt, og er en sentral del av eiendomsmeglerens fagkompetanse. Formålet med tilstandsrapportene er å bidra til færre konflikter mellom kjøpere og selgere, gjennom bedre informasjon om boligens tekniske tilstand. Et krav om verdivurdering i tilstandsrapporter vil ikke bidra til bedre informasjon og færre konflikter, og bryter med prinsippet om kost-nytte-betraktninger av hvilke elementer tilstandsrapportene må inneholde.

Høringsnotatet punkt. 7.7 Selgers egenerklæring

En boligselger er en svært viktig kilde til informasjon for både eiendomsmegler og bygnings sakkyndig. Samtidig må de profesjonelle vurdere og kontrollere de opplysningene forbrukeren gir før disse viderefremmes. Dette er en oppgave en eiendomsmegler foretar daglig når de innhenter, kontrollere og viderefremmer opplysninger om boligen de har i oppdrag å selge. Eiendomsmegler, som den profesjonelle part, har ansvaret for de opplysningene som viderefremmes.

Vi er ikke enig i departementets innvending om at det, dersom det oppstilles krav om egenerklæring, kan oppstå fare for at den bygnings sakkyndige passivt forholder seg til selgers opplysninger, og dermed foretar en mindre grundig undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vil ha en faglig egeninteresse i å foreta grundige og nødvendige undersøkelser, samtidig som forskriftens øvrige krav vil forhindre en slik passivitet.

Vi fastholder at det bør oppstilles krav til at selger skal avgi egenerklæring. Når det gjelder utforming av egenerklæringsskjema er det ikke hensiktsmessig at det oppstilles innholdsmessige krav i forskriften, men det bør legges føringer for at et slikt skjema bør være et dynamisk dokument som kan endres raskt i forbindelse med nye forhold. Et eksempel som kan nevnes er forekomsten av skjeggkre. Dersom man skulle ha avventet en forskriftsendring her, ville det ta for lang tid å sikre at

selger gav opplysninger om skjeggkre i skjemaet. Innholdet i et slikt skjema kan med fordel fastsettes av aktuelle bransjeaktører i fellesskap med for eksempel representanter fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

Høringsnotatet punkt. 7.11 Bruk av skjema

For at rapportene skal oppnå formålet om å bidra til en tryggere bolighandel er det vesentlig at de er tydelige, sammenlignbare og ikke inneholder ansvarsfraskrivelser.

Av hensyn til innovasjon, forretningsutvikling og konkurranse er vi enig i at det ikke bør oppstilles krav til et standardisert skjema/blankett. Vi foreslår i stedet at det i forskriften fremgår at rapportene må beskrive bygningsdelene i den rekkefølgen som de er nevnt i forskriften. Et slikt krav vil gjøre det enkelt for forbruker både å lese og ikke minst forstå opplysningene. Et slikt krav vil også bidra til å sikre at rapportene inneholder alle opplysningene som forskriften oppstiller krav om slik at rapporten får de rettsvirkninger som angis i avhendingslova § 3-10

Vi legger til at bransjeaktørene bør stå fritt til å dele rapportene i to slik at man kan ha en del for minimumskravene, mens man kan legge til en del 2 som kan benyttes for å kommentere andre forhold som den bygningssakkyndige avdekker. Velger man en slik løsning, må det være tydelig at man ikke kan bruke del 2 til å redusere en risikoopplysning som eventuelt er gitt i del 1 («minimumsdelen»).

FORSKRIFTENS KAPITTEL 3

§ 3-1 Krav til formelle kvalifikasjoner og relevant praksis

Når det gjelder krav til formelle kvalifikasjoner og relevant praksis viser vi til og støtter høringssvaret fra Norsk Takst.

§ 3-2 Krav til uavhengighet

For NEF og Eiendom Norge er faglig selvstendighet og uavhengighet svært viktig. Regelverket må ikke åpne for at det kan stilles spørsmål ved den bygningssakkyndiges faglige uavhengighet, og vi mener den rettslige standarden som departementet har foreslått favner alle sider av dette.

Når det gjelder forholdet til nye forsikringsprodukter som departementet ber om innspill til, mener vi at minimumskravene til tilstandsrapporten sammenholdt med at kravet til uavhengighet er fastsatt i forskrift, vil hindre at den bygningssakkyndiges uavhengighet kan trekkes i tvil. Ethvert produkt som tilbys må være i tråd med lovens vilkår og absolutte krav til faglig uavhengighet, og dette vil de profesjonelle måtte forholde seg til.

§ 3-4 Registreringsplikt/§ 4-1 Tilsyn

NEF og Eiendom Norge ønsket, sammen med de øvrige deltakerne på innspillsmøte en offentlig og personbasert, eventuelt i kombinasjon med en foretaksbasert, autorisasjonsordning. Vi fastholder at dette ville være en tryggere løsning enn den foreslåtte frivillige registreringsordningen.

En mulig utilsiktet konsekvens av registrerings- og tilsynsordningen, sett i sammenheng med den foreslåtte overgangsregelen i forslaget § 4-3, synes å være at en person kan registrere seg og utføre tilstandsanalyser i fem år før han eventuelt kan slettes fra registeret som følge av at han ikke oppfyller de formelle kravene i §§ 3-1 til 3.3.

§ 4-3 Overgangsregler

Når det gjelder de foreslåtte overgangsreglene viser vi til og støtter Norsk Takst sitt høringsvar.

Forslag til endringer i avhendingslova

Vi har ingen bemerkninger til den foreslåtte endringen.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund



Carl Geving
Administrerende direktør

Med vennlig hilsen



Henning Lauridsen
Administrerende direktør/CEO
Eiendom Norge