



Justis- og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

23. august 2018

Notat til innspillmøte om forslag til endringer av avhendingslova

Vi takker for muligheten til å delta på innspillmøte og sender med dette over våre synspunkter til forslagene.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef



Om Eiendom Norge:

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.

Ved årsskiftet 2017/2018 hadde Eiendom Norge 78 foretaksmedlemmer. Disse igjen hadde 784 kontorer/filialer.

Medlemmene står for cirka 96 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2017 139 487 transaksjoner.

Våre medlemsbedrifter hadde ved årsskiftet 4941 ansatte.

Eiendom Norge vurderinger av forslagene:

- Eiendom Norge anbefaler at det nedsettes et lovutvalg med et begrenset mandat til å se nærmere på regjeringens forslag om å fjerne «som den er»-bestemmelsen og innføring av en bagatellgrense. Vi mener et forslag som resulterer i en vesentlig inngripen både i forbrukernes avtalefrihet og gjeldende rettstilstand ikke bør innføres uten et grundig arbeid som eventuelt gir et grunnlag for å anta at forventet effekt nettopp er en tryggere bolighandel og færre konflikter.
- Eiendom Norge støtter derfor ikke forslaget om å begrense adgangen til å ta alminnelige forbehold i avhendingslova eller innføringen av en bagatellgrense uten at spørsmålet er grundigere utredet.
- Eiendom Norge mener at det er viktig å tydeliggjøre risikoen ved bruktboligkjøp hos forbrukerne. Den lave forståelsen av hva kjøp av en bruktbolig innebærer, er en vesentlig årsak til omfanget av konflikter i bolighandelen. Vi støtter derfor forslaget om presisering av kjøperens undersøkelsesplikt, da vi mener forslaget kan virke prosessdempende.
- Eiendom Norge mener det mest effektfulle tiltaket for en tryggere og mer forutsigbar bolighandel er å regulere takstbransjen og tilstandsrapporter. Dette er i henhold til regjeringens forslag, som vi støttet både i høringen til Takstlovutvalget i januar 2018 og støtter med forslagene som nå foreligger.
- Eiendom Norge mener at det bør presiseres hvilket ansvar den bygningssakkyndige har i forhold til eventuelle mangler vedkommende burde ha avdekket, og at det bør vurderes å bryte identifikasjonen mellom boligselger og de profesjonelle aktørene i bolighandelen.
- Eiendom Norge anbefaler at regjeringen gjennom lov om eiendomsmegling øker eiendomsmeglernes ansvar i bolighandelen ved at eiendomsmegler får ansvaret for innhenting og kvalitetssikring av informasjon om eiendommens fysiske tilstand. Dette er logisk siden eiendomsmeglere allerede har ansvar for innhenting og kontroll av øvrig informasjon om boligen som selges.



Tilstanden i bolighandelen

Det norske boligmarkedet er i stor grad velfungerende. Å kjøpe og selge bolig i Norge er i all hovedsak trygt på grunn av gode reguleringer, jevnt over god kvalitet på de profesjonelle aktørene i bolighandelen og høy grad av tillit mellom forbrukerne og de profesjonelle partene.

Dette bildet bekreftes av statistikk over konfliktnivået i bolighandelen og kundetilfredshetsmålinger, som gjennom mange år viser en positiv utvikling.

Det verserer ulike oppfatninger av hva det faktiske konfliktnivået i bolighandelen er, og uavhengig av tolkning og metode i målinger av konfliktnivået, så har antall mangelskrav og konflikter gått ned de siste 15 årene. Ifølge forsikringsselskapet Protector, som har solgt over 600 000 boligselgerforsikringer siden 2004, har antall skadehendelser blitt redusert med 44 prosent i perioden 2004-2017. Cirka 9 prosent av alle boligkjøpere i dagens marked fremmer mangelskrav på bruktboligkjøpet viser statistikk fra forsikringsselskapene. Langt færre ender opp i en reell og legitim tvist.

Denne utviklingen er det flere årsaker til. Det skyldes blant annet at rettsstilstanden er blitt avklart i domstolene, som gjør at færre saker med utgangspunkt i avhendingslova tas til rettssystemet, en betydelig kvalitetsøkning i eiendomsmeglingsbransjen gjennom ny lov om eiendomsmegling av 2008 og økt bruk av grundigere tekniske rapporter de siste årene.

Regjeringen viser i sitt notat til et behov for å øke bruken av tilstandsrapporter. Dette er en utfordring Eiendom Norge har adressert, og høsten 2016 tok vi initiativ til å øke bruken av tilstandsrapporter gjennom å etterspørre og anbefale dette. Denne reformen har resultert i en kraftig økning i bruken av tilstandsrapporter på alle typer boliger, spesielt på Østlandsområdet.

På landsbasis ble i første halvår 2018 nær 90 prosent av alle eneboliger i Norge solgt med tilstandsrapport. Det har vært en spesielt sterk vekst i det store markedet på Østlandet i Oslo og Akershus hvor tilstandsrapporter knapt ble benyttet før 2016. I første kvartal 2016 ble henholdsvis 19 prosent av alle boliger i Oslo og 14 prosent i Akershus solgt med tilstandsrapport. Fra 2017 har andelen boliger solgt med tilstandsrapport i disse fylkene stabilisert seg på nær 90 prosent. Tilstandsrapporter er så godt som etablert som en standard i bolighandelen over hele landet med unntak av enkelte områder med spredt bosetning.

Risikofordeling og konflikt i bolighandelen

Dagens avhendingslov er fra 1992, og gjennom nær tre tiår som gjeldende rett er det etablert god rettspraksis med utgangspunkt i loven.

Vi stiller spørsmål ved om det virkelig er nødvendig å fjerne enhver anledning til å ta forbehold i kontrakter for å oppnå ideelle mål. Forslaget er etter vår vurdering langt mer kontroversielt og radikalt enn det tilsynelatende presenteres som, da det i praksis innebærer en sterk begrensning av avtalefriheten. Konsekvensen av forslaget er en innskrenkning av den personlige friheten i samfunnet og i norsk bolighandel. Dette er problematisk, da man ved å fjerne muligheten til å ta forbehold fjerner mye av det personlige ansvaret ved å kjøpe en bolig. I tillegg impliserer forslaget at mange boligselgere underslår informasjon om boligen de selger. Vi er usikre på om dette faktisk er så utbredt som det man kan få inntrykk av.



Avtalefriheten i Norge står sterkt, og i utgangspunktet er hovedregelen ved salg av bolig i norsk rett at selger er ansvarlig for skjulte feil og mangler. Raskt etter loven trådte i kraft etablerte det seg imidlertid en praksis hvor unntaksbestemmelsen «som-den-er» i avhendingslova ble hovedregelen ved kjøp og salg av bolig. I praksis innebærer dette at en boligeier skal kunne si at boligen ikke er til salgs med mindre kjøper aksepterer å overta risikoen for skjulte ikke-vesentlig feil og mangler.

Anledningen til å selge en bolig «som-den-er» har fungert og fungerer godt, og en boligkjøper er som oftest selger i samme tidsrom og fordelingen av risiko mellom kjøper og selger har vært lite kontroversielt i lovens virketid. De sakene som vekker oppsikt og får stor oppmerksomhet i media er som oftest ikke de sakene som omhandler ansvarsfordeling av mindre vesentlige mangler. Snarere handler disse tvistene om store fundamentale feil ved boliger, hvor kjøper enten ikke får erstatning med bakgrunn i risikopplysninger som forelå før handelen ble inngått, eller ikke blir enig med selger om metoden eller prisen for å utbedre feilene.

Eiendom Norge er av den grunn skeptisk til å gjøre strukturelle endringer av selve transaksjonsmodellen, da dette vil endre mange av de juridiske rammene som nettopp skaper forutsigbarhet og trygghet i bolighandelen.

Formålet med de foreslåtte endringene er å bidra til et bedre informasjonsgrunnlag i bolighandelen, blant annet gjennom økt bruk av tilstandsrapporter av høy kvalitet, enklere og mer forutsigbart regelverk og bidra til at konfliktnivået går ned. I sum skal dette gi en tryggere bolighandel.

Etter vårt syn er effekten av enkelte av forslagene for svakt begrunnet, og ikke minst savner vi en redegjørelse som avklarer hvorfor ikke andre og mindre inngripende virkemidler ikke antas å være tilstrekkelige og mer effektive.

Etter vår vurdering vil forslagene slik de nå foreligger ikke gjøre bolighandelen tryggere, og de vil ikke oppnå de målene som regjeringen og Stortinget har definert. Forslagene vil forrykke den etablerte risikofordelingen mellom kjøper og selger i bolighandel, og vil sannsynligvis resultere i en økning av konfliktnivået.

Hvilket nivå en eventuell bagatellgrense skal ligge på er en krevende diskusjon med potensielle konsekvenser både for den enkelte og samfunnet. Grensen må være rimelig og rettferdig og balansere hensynet til både kjøper og selger, som begge er forbrukere. En flytting av risiko i bolighandel fra kjøper til selger, slik en lav bagatellgrense vil innebære, vil kunne få negativ innvirkning på bolighandelen og konfliktnivået.

Konsekvenser av forslagene

Slik forslagene er formulert er vår vurdering at det vil være grunn til å anta at følgende vil være konsekvensene:

- Nye forsikringsordninger

Større ansvar til selger vil resultere i vesentlig dyrere forsikringsordninger i bolighandelen. Et vesentlig større ansvar til selger i bolighandelen vil gi lavere terskel for kjøpers klageadgang noe som resulterer i flere berettigede mangelskrav, som i tillegg til større utbetalinger vil skape et behov for flere jurister/saksbehandlere i forsikringssselskapet. Dette vil bidra til å ytterligere fordyre forsikringsproduktet, noe som vil resultere i en vesentlig økning av transaksjonskostnaden.



Det vil også trolig bli innført egenandeler på skade som selger selv må bære. For boligselgere som i dag tegner en forsikring uten egenandel til en pris, så vil lovforslaget både innebære et vesentlig dyrere og dårligere forsikringsprodukt på grunn av egenandelen.

Selgeransvarsforsikringene (før: eierskifteforsikring) som tilbys i markedet i dag har også vilkår knyttet til salg etter normalordningen i avhendingslova, altså uten «som-den-er»-forbehold. Ved slike salg må boligselger betale dobbelt premie. Med nærmere 100.000 årlige omsetninger i bruktboligmarkedet vil dette ha en stor økonomisk merkostnad, som det bør være meget gode og dokumenterbare grunner til at myndighetene skal påføre norske forbrukere.

- **Færre vil tegne forsikring**

Med dyrere forsikringer er det sannsynlig at færre velge å tegne slike forsikringer, som igjen vil gjøre bolighandelen mer utrygg.

For det første vil da diskusjoner om mangler, avhengig av omfanget, gå direkte mellom boligselger og boligkjøper. Dette vil innebære en eskalering av konfliktnivået i bolighandelen.

For det andre vil færre være sikret dekning av de store skadene. Dette vil resultere i flere negative saker hvor selgeren ikke har mulighet til å dekke skade eller hvor selgeren ikke er tilgjengelig for prosess.

- **Lavere grense for når kjøper kan reklamere**

En lavere grense for når boligkjøper kan reklamere, vil medføre flere reklamasjoner og flere berettigede krav. Jo lavere grensen er, jo flere vil reklamere.

I en situasjon hvor forsikringsselskapene etablerer høye egenandeler for utløsning av boligselgerforsikring, må slike saker løses partene imellom. Vi tror for det første at dette er en mer ubehagelig opplevelse av konflikt for partene siden de må løses av forbrukerne selv, eller gjennom konfliktråd og/eller domstolene. For det andre er det ikke gitt at en reklamasjon er berettiget slik at vi vil trolig få en situasjon hvor partene må gå til profesjonelle for å få råd. Dette vil kunne bli både kostbart og belastende for forbrukerne, og det vil kunne lett oppstå omfattende tvister for mindre skader og beløp.

Eiendom Norge tror det vil bli betydelig flere konflikter med dette forslaget. Et høyere antall saker vil finne veien til konfliktrådene og domstolene med de kostnader slike tvisteløsninger har både for den enkelte og samfunnet.

Tvistene vil ikke reduseres som resultat av lavere grense for selgers risiko. Tvistene rundt hvorvidt en eiendom er i kontraktsmessig stand vil være like aktuelle og til tider like vanskelige å forstå for forbruker. Pedagogisk er det lettere å forklare forbruker at en skade havner innenfor «som-den-er»-grensen, enn at en skade som koster betydelig mindre ikke kan dekkes siden det måtte kjøper forvente.

- **Ny rettspraksis**

Ved innføring av bagatellgrense vil både nye grenser og definisjoner av mangler måtte prøves i rettssystemet før det blir tydeligere gjeldende rett. Frem til nye regler er godt prøvet, vil det være usikkerhet som vil kunne utnyttes av sterkere aktører på bekostning av vanlig forbrukere.

- **Økt informasjon som resultat av lavere terskel for selgers ansvar**



For å oppnå ønsket effekt av at kjøper anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten, vil en tilstandsrapport med lavere bagatellgrense inneholde betydelig mer informasjon om småskader enn hva som har vært rapportert om til nå.

Eiendom Norge har jobbet for å bedre kvalitet og presisjon i tilstandsrapportene og ønsket har vært å fokusere på de områder hvor det er flest saker, det vil si saker som omhandler vesentlige skader. Dette både for at takstmann skal ha oppmerksomhet på de fundamentalene delene av en bolig og for at kjøperen skal få hjelp til å forstå hva som er viktig. Det som er visuelt lett tilgjengelig er eksempelvis ikke ment å skulle omhandles i en tilstandsrapport. Ved innføring av bagatellgrense vil trolig dette måtte endres, og en lav grense risikerer vi at vesentlig og viktig informasjon forsvinner i mengden av informasjon om små overflatefeil.

Oppsummering

Eiendom Norge mener det mest effektfulle tiltaket for en tryggere og mer forutsigbar bolighandel er å regulere takstbransjen og tilstandsrapporter. Bare det alene er et kraftfullt regulatorisk verktøy. Den økte bruken av tilstandsrapporter innebærer at det må stilles større krav til kvaliteten på rapportene og til dem som utfører rapportene. Dette er i henhold til regjeringens forslag, som vi støttet både i høringen til takstlovutvalget i januar 2018 og støtter med forslagene som nå foreligger.

Eiendom Norge mener den økte bruken av tilstandsrapporter er positivt, men det er ikke alene løsningen på å redusere konfliktnivået i bolighandelen ytterligere. Etter vår oppfatning er en av de store utfordringene i den norske bolighandelen at kjøper ikke alltid har en forståelse for hva boligens kontraktsmessige tilstand innebærer, hva som må påregnes nødvendige forbedringer og hva det betyr å kjøpe en brukt bolig.

Det er derfor positivt at regjeringen ønsker å lovfeste at boligkjøper har et slikt ansvar. Det bør også kommuniseres tydeligere at kjøp av brukt bolig følger alminnelige bruksalgsprinsipper, der du både må forvente at skjulte feil kan dukke opp og at du som eier må påregne årlige kostnader på utbedringer og vedlikehold. Som et supplement til dette jobber Eiendom Norge også med å heve kvaliteten på den nødvendige informasjonen i bolighandelen gjennom standardisering av annonsemaler og begrepsbruk.

Eiendom Norge mener at det samtidig med en slik regulering bør presiseres hvilket ansvar den bygningssakkyndige har i forhold til eventuelle mangler vedkommende burde ha avdekket. Det er da sentralt å drøfte om selgers identifikasjon med den bygningssakkyndiges feil skal brytes. Vi mener på generelt grunnlag at de profesjonelle aktørene skal ha et større ansvar i bolighandelen.

Eiendom Norge mener det må gode grunner til for å flytte risiko fra kjøper til selger i bolighandelen slik som forslaget om å fjerne «som den er»-bestemmelsen innebærer, og vi kan ikke se forslagene er tilstrekkelig begrunnet.

Vi tror at å forskyve ansvaret og risikoen mellom kjøper og selger, før økt kvalitet på bygningssakkyndige og tilstandsrapporter har virket i en lengre periode, vil kunne resultere i negative konsekvenser for forbrukerne.

Dessuten mener vi det er behov for en grundigere utredning av et såpass stort regulatorisk grep som å forskyve restrisikoen i bolighandelen. Når formålet er å trygge bolighandelen og redusere antall konflikter så bør det utredes nærmere om det er sannsynlig at dette vil gi ønsket effekt.



Dette forslaget har ikke vært på høring gjennom NOU 2009: 6 og de to tidligere høringsrundene. Og så vidt oss bekjent er det heller ikke foreslått av noen aktører. En vesentlig endring av loven som dette bør derfor ikke behandles kun gjennom et høringsmøte.

Eiendom Norge mener det er vanskelig å vurdere forslaget om bagatellgrense. Både nivået på og utformingen av en slik grense kan være avgjørende for hvor mange konflikter det vil bli i bolighandelen.

Eiendom Norge anbefaler derfor at det nedsettes et lovutvalg med et begrenset mandat til å se nærmere på regjeringens forslag om å fjerne «som den er»-bestemmelsen og innføring av en bagatellgrense.

- -

Avslutningsvis vil vi presentere et nytt tiltak som vi mener vil trygge den norske bolighandelen.

I arbeidsgruppen i regi av Eiendom Norge som har vurdert den danske modellen for kjøp og salg av bolig foreslår gruppen å øke eiendomsmeglerens ansvar i bolighandelen ved at eiendomsmeglere får ansvaret for innhenting og kvalitetssikring av informasjon om eiendommens fysiske tilstand. Dette er logisk tatt i betraktning at eiendomsmegleren allerede har ansvar for innhenting og kontroll av øvrig informasjon om boligen som selges.

Videre skriver gruppen:

«Når det innhentes og formidles mer informasjon om eiendommens fysiske tilstand, vil det ventelig medføre at betydningen av å ta et "som den er"-forbehold reduseres, fordi risikoen for skjulte feil og mangler går ned. Arbeidsgruppen vil derfor anbefale at retten til å benytte slike alminnelige forbehold opprettholdes. Det vil imidlertid være et naturlig mål for en nærmere regulering av ansvaret for å fremskaffe relevant informasjon om eiendommens faktiske tilstand at den praktiske betydningen av slike forbehold blir redusert.»

Eiendom Norge mener at eiendomsmegler kan ta ansvar for hele markedsmekanismen og bidra til å trygge bolighandelen betydelig ved å ta ansvar for all informasjon i bolighandelen, inkludert ansvar for innhold i tilstandsrapporter. Eiendomsmeglingsforetakene er rede for å ta dette ansvaret.