Det kongelige Finansdepartement
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Deres ref.: 15/19- 22.12. 2015

Høringsuttalelse om lovforslag om endringer i eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig

Vi viser til Finansdepartementets brev av 28.09.2015 – høringsforslag til endringer i eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig.

I høringsnotatet fremkommer det tre konkrete forslag til regulering:

1) Plikt for megler å gi selger råd om innhenting av en fagkyndig teknisk vurdering (tilstandsrapport) for eiendommen.
2) Plikt for megler å gi kjøper råd om innhenting av en fagkyndig teknisk vurdering (tilstandsrapport) for eiendommen.
3) Plikt hos megler å opplyse i salgsoppgaven om selger har innhentet en fagkyndig teknisk vurdering(tilstandsrapport).

Bakgrunnen for forslaget er å gi potensielle kjøpere korrekt og utfyllende informasjon om eiendommen ved å øke bruken av fagkyndig tekniske vurderinger. Formålet er å legge til rette for økt oppmerksomhet rundt bruk av slike vurderinger ved salg av bolig.

Eiendom Norge støtter departementets intensjon om å legge til rette for økt oppmerksomhet ved bruk av fagkyndig teknisk vurdering. Vi mener likevel at det blir galt å regulere eiendomsmeglers rådgivningsplikt og opplysningsplikt før en har fått på plass en tilfredsstillende regulering av takstbransjen, og at rådgivningsplikten allerede er omfattet gjennom bestemmelsen om god meglerskikk.

En stor ulempe med en lovfesting av rådgivningsplikten er at den vil bli lite fleksibel, i motsetning til når den er regulert i den dynamiske normen god meglerskikk. Finanstilsynet har i brev av 27.10.2014 til Eiendom Norge konkretisert eiendomsmeglers rådgivningsplikt ved bruk av tilstandsrapport i eiendomsformidlingen. Finanstilsynet skriver der bl.a.: «Dersom selger ikke etterkommer en

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no

anbefaling om å innhente tilstandsrapport, vil megler kunne frasi seg oppdraget. Etter omstendighetene kan megler også ha en plikt til dette.»

Finanstilsynet tilråder Finansdepartementet, i brev av 19.11.2015, å nedsette et eget revisjonsutvalg for å vurdere på alle sider ved eiendomsmeglingsregelverket. Eiendom Norge mener spørsmålet om regulering av eiendomsmeglers rådgivningsplikt bør være en del av en helhetlig lovrevisjon.

Vi gir nærmere begrunnelse for vårt syn:

Bruk av tekniske rapporter

Eiendom Norge mener at å øke bruken av gode fagkyndige tekniske vurderinger ved salg av bolig er et viktig virkemiddel for å trygge bolighandelen. Det er likevel viktig å sikre at utførelsen av disse rapportene gjøres av en autorisert og kompetent bransje. Takstbransjen er i dag, slik eiendomsmeglingsbransjen var før lovendringen i 2008, en fragmentert bransje. I dagens lovgivning finnes ingen autorisasjonsordning for personer som ønsker å utarbeide fagkyndige tekniske vurderinger, det eksisterer heller ikke lovfestede kvalifikasjonskrav. Derfor burde lovgiver ha sikret at tekniske rapporter var av en god nok kvalitet og at rapportene ble utført av autoriserte bygningskyndige før rådgivningsplikten til eiendomsmegler ble tydeliggjort i lovverket.

Eiendom Norge støtter intensjonen om økt oppmerksomhet, men slik vi ser det har eiendomsmegler allerede gjennom bestemmelsen om god meglerskikk en slik plikt, og presiseringen i lovverket har liten annen praktisk betydning enn at plikten blir synliggjort for meglerbransje og eventuelle andre.

Meglers rådgivning i forhold til teknisk tilstand

Rådgivningsplikten rundt fagkyndig teknisk vurdering må ikke misforstås eller tolkes utvidet. Dagens rådgivningsplikt forutsetter at rådgivning skjer ut i fra meglers erfaring og kunnskap. Eiendomsmegler er ikke teknisk fagkyndig og får lite opplæring i teknisk tilstand på eiendommer. Det må ikke legges til rette for uriktige forventninger hos forbrukere om at eiendomsmegler besitter videre kunnskap, enn det som faktisk er tilfelle.

Rådgivningsplikt mot kjøper

Eiendom Norge mener det er direkte uhensiktsmessig, og praktisk vanskelig gjennomførbart at megler skal gi kjøper råd om innhenting av fagkyndig teknisk vurdering.

Finanstilsynet skriver i høringsnotatet at: «en del av kravet til god meglerskikk består i å gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Megler har også plikt til å vurdere – og til å gi råd i samsvar med vurderingen- om kjøper bør besørge en slik gjennomgang av eiendommen, noe som vil kunne være aktuelt i tilfeller selger ikke har gjort det.»

Formålet med forslaget er at eiendomsmegler skal vurdere å oppfordre en potensiell kjøper til å innhente tilstandsrapporter i de tilfellene dette ikke er gjort fra selger.

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no

En slik rådgivningsplikt vil etter sin ordlyd ikke bare måtte rettes til den som endelig blir kjøper, men til alle potensielle kjøpere. Å rådgi kjøper etter at handel er inngått vil ikke ha den ønskede effekten.

Eiendom Norge vil fraråde å lovfeste en slik bestemmelse. Det er uhensiktsmessig å anbefale potensielle kjøpere å gjennomføre en fagkyndig teknisk vurdering ut over å anbefale de å medbringe en person med teknisk fagkompetanse på visning. I et normalmarked er det ofte ikke praktisk gjennomførbart å få utarbeidet en teknisk rapport når salget er igangsatt, da det ofte går raskt fra visning til gjennomført salg. Et slikt råd vil også forutsette at boligselger vil tilgjengelig gjøre boligen for en slik gjennomgang for alle som ønsker, noe som vil kunne komplisere salgsprosessen vesentlig.

Dessuten er det viktig å påpeke at eiendomsmegler også har en omsorgsplikt for boligselger. Et råd til en potensiell kjøper om å innhente en teknisk rapport vil kunne være i konflikt med omsorgsplikten, da det vil kunne forsinke salget vesentlig og som ytterste konsekvens medføre at man får en dårligere markedspris for boligen.

Eierskifteforsikring

Det antas fra Finansdepartementet at dersom bruken av tilstandsrapporter øker som følge av rådgivningsplikten, vil det isolert sett føre til at transaksjonskostnadene ved boligsalg blir noe høyere enn i dag, men vil kunne føre til riktigere prising og kunne redusere behovet for eierskifteforsikringer.

Eiendom Norge tror at behovet for eierskifteforsikring ikke blir særlig redusert med økt bruk av fagkyndige tekniske vurderinger. Dette med bakgrunn i at eierskifteforsikring dekker ethvert mangelskrav kjøper måtte ha overfor boligselger etter avhendingslovens regler. En fagkyndig teknisk vurdering vil aldri kunne bli så omfattende, at selger vil være tilstrekkelig sikret mot et mangelskrav fra kjøper i etterkant av handelen. Som et resultat av dette tror vi at økt bruk av fagkyndig teknisk vurdering betyr økt transaksjonskostnad for forbrukerselger, så fremt ikke kostnadene til forsikring reduseres grunnet færre konflikter.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no

Opplysning om rapport og årsak til valg av rapport

Eiendom Norge mener at det, som rådgivningsplikten, ikke bør eksplisitt reguleres en opplysningsplikt før vi har fått på plass en tilfredsstillende regulering av takstbransjen. Eiendom Norge er enige i Finanstilsynets slutning om at det ikke er hensiktsmessig, og tidvis i strid med god meglerskikk, å opplyse om årsaken til at selger ikke ønsker å etterkomme meglers råd om innhenting av fagkyndig teknisk vurdering. Dersom megler med en slik informasjon til interessenter setter selger i en dårligere forhandlingsposisjon, vil det klart være i strid med god meglerskikk og meglers plikt til å oppnå best mulig pris for eiendommen.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

FOR Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no