



Justisminister Anders Anundsen  
Justisdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

Oslo, 19. mai 2015

## **Juridiske utfordringer i forbindelse med eiendomshandler**

I forbindelse med kontaktmøte med Justisdepartementet ved statssekretær Jøran Kallmyr 19.5.2015 har Eiendom Norge presentert sitt syn på Representantforslag 68 G (2014-2015), samt fremmet forslag om videre prosess.

### ***Revisjon av avhendingsloven:***

Eiendom Norge mener det er behov for en revisjon av avhendingsloven.

Samtidig mener vi det er behov for en revisjon i et større omfang enn det representantforslaget legger opp til. Avhendingsloven har virket siden 1992 uten større revidering. Markedet for boligomsetning har endret karakter, viktigheten av et velfungerende boligmarked er større enn noensinne.

Eiendom Norge mener departementet bør nedsette et utvalg som ser helhetlig på boligomsetningen, der lovverket bidrar til mer forutsigbarhet i ansvarsforholdet mellom boligselgere og boligkjøpere og en tryggere bolighandel.

### ***Bruk av tilstandsrapporter i bolighandelen:***

Eiendom Norge mener det er et behov for regulering av bruk av tilstandsrapporter i forbindelse med bolighandelen.

Det ble i 2014 benyttet tilstandsrapporter ved 71% av alle eneboligsalg i Norge, bruken har økt gradvis de siste 10 årene. Økt bruk av tilstandsrapporter og høynet kompetanse i eiendomsmeglingsbransjen har vært viktige årsaker til at antall potensielle konflikter i bolighandelen har gått ned med 36 % de siste 10 årene.

## **EIENDOM NORGE**



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



Likevel er det nødvendig å redusere antall konflikter ytterligere, der økt bruk av tilstandsrapporter er et viktig tiltak.

Økt bruk av tilstandsrapporter vil være mulig å oppnå gjennom en frivillig ordning, men begrensninger i lovverket gjør at bruken sannsynligvis ikke når et hensiktsmessig nivå. I tillegg kreves det en regulering gjennom lov for å løse noen grunnleggende utfordringer i dagens struktur:

- a) Boligselger er i dag ansvarlig for takstmannens feil (identifikasjon), ref. RT 2001-369 «Takstmannsdommen». Det er nødvendig med en regulering av takstmannens ansvar, slik at også takstmannen (som eiendomsmegleren) har et lovfestet profesjonsansvar for den jobben som gjøres.
- b) Takstbransjen er et uregulert yrke. Et av de viktigste tiltakene for å øke kvaliteten på rapportene som benyttes, og som konsekvens oppnå en tryggere bolighandel, er å innføre et kompetansekrav og etterutdanningskrav til takstbransjen.
- c) Innføre krav til innhold i tilstandsrapport, med hovedfokus på de områdene i en bolig hvor det er mest skader.
- d) Hoveddelen av tvister relatert til avhendingsloven går på uenighet om skadeutmåling og ikke ansvarsforhold. I Danmark har man gjennom forskrift vedtatt avskrivningstabeller på bygningsdeler for å skape forutsigbarhet ved skadeutmålinger.

Mange av disse forslagene er grundig diskutert i NOU 2009:6 «Tilstandsrapport ved salg av bolig». Eiendom Norge mener utvalget landet på mange riktige konklusjoner i dette arbeidet, noe departementet bør ta hensyn til i videre arbeid.

Med vennlig hilsen  
Eiendom Norge

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@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no