

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO



Saksbehandler: Vår dato: Vår referanse: Deres dato: Deres referanse:
Aleksander Myrvold 19.05.2011

NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig – Tilleggshøringsuttalelse.

To år er gått siden takstlovutvalget la fram sin innstilling (NOU 2009:6). Den påfølgende høringen hadde frist 1. oktober 2009.

Forbrukerrådet gav i sin høringsuttalelse¹ en grundig begrunnelse for hvorfor mindretallets forslag om lovplikt vil være best egnet til å fremme bruken av tilstandsrapporter, og hvorfor dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kvalitet i rapportene.

Vi vil i denne tilleggsuttalelsen gå nærmere inn på spørsmålet om takstmannens uavhengighet. Dette ble etter vår oppfatning viet for liten oppmerksomhet av takstlovutvalget.

I tillegg vil vi ta opp noen forhold knyttet til lovplikt, unntak og sanksjoner, samt takstmannens ansvar.

Takstmannens uavhengighet

Takstlovutvalget pekte på at det kan være et potensielt problem at takstmannen får sine oppdrag i forbindelse med boligomsetningen fra eiendomsmegleren, men avviste problemstillingen uten nærmere empiriske undersøkelser, jf. NOU 2009:6 avsnitt 5.6. Forbrukerrådet mener mangelen på en slik empirisk undersøkelse er en klar svakhet ved utvalsarbeidet.

NRK Forbrukerinspektørene² publiserte imidlertid 10. mars 2010 en undersøkelse om forholdet mellom megler og takstmenn. På spørsmål om takstmannen noen gang hadde følt seg presset til å skrive en "snillere" eller "strengere" takst, svarte 43,2 prosent av i alt 620 takstmenn at dette hadde skjedd en eller flere ganger. Forbrukerrådet mener denne undersøkelsen viser at utvalget ikke hadde grunn til å avvise problemstillingen rundt forholdet mellom eiendomsmegler og takstmann. Inntrykkene fra undersøkelsen bekreftes også i et oppslag i VG³ 28. april 2011.

Forbrukerrådet er kjent med at Justisdepartementet har mottatt brev fra Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst av 16.april 2010 hvor FBI-undersøkelsen kommenteres nærmere. Forbrukerrådet er også kjent med at dette ble imøtekommet av Eiendomsforetakenes forening (EFF) og Norges

¹ Se <http://www.regjeringen.no/pages/2200329/Forbrukerr%C3%A5det.pdf>

² Se <http://www.nrk.no/helse-forbruk-og-livsstil/1.7028607>

³ Se <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10092746>

Forbrukerrådet

Postadresse:

Postboks 4595 Nydalen
0404 Oslo

Besøksadresse:

Rolf Wickstrømsvei 15
0486 Oslo

Epost/web:

epost@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no
org.nr: 871 033 382

Telefon:

23400500
Telefax:
23400501

eiendomsmeglerforbund (NEF) i brev av 23. juni 2010, og av eierskifte- og boligkjøperforsikringsselskapene i brev av henholdsvis 22. juni og 1. juli 2010.

Både debatten i FBI-programmet og brevvekslingen etterpå illustrerer at det er betydelige interesser som står mot hverandre med takstbransjen på den ene siden og meglerbransjen sammen med forsikringsselskapene på den andre siden. Ikke uventet har takstbransjen og meglerbransjen og dens støttespillere ulike syn på om det eksisterer uheldige koblinger mellom megler og takstmann, om dette er et problem og hva som i tilfelle er årsaken.

Takstbransjen kjenner seg igjen i undersøkelsen, og mener undersøkelsen bekrefter at det er et problem at dagens system medfører at takstmennene får sine oppdrag knyttet til boligomsetning fra meglerne. Meglerbransjen avviser ikke at det kan være uheldig i enkelttilfeller, men mener undersøkelsen ikke gir grunnlag for å hevde at uheldige koblinger er et stort problem. Meglerbransjen viser til at spørsmålet i FBI-undersøkelsen er upresist⁴, og mener bl.a. at spørsmålet ikke tar hensyn til det de mener er en lovpålagt påvirkningsplikt iht. eiendomsmeglerlovens § 6-7.

Forbrukerrådet har vanskelig for å forstå at meglerloven kan tolkes dit hen at megler har en plikt til å påvirke takstmannen. Det vil stride med selve grunnideen om en uheldet og uavhengig vurdering av boligen fra en tredjepart uten interesser i salgsværdien. Dersom takstmannens rapport inneholder faktiske feil skal megleren selvsagt kunne påpeke dette, men vi kan vanskelig tro at det er dette takstmennene opplever som press. De mange uttalelsene fra takstmennene i undersøkelsen tyder definitivt på at det er en annen form for påvirkning takstmennene opplever. Her er noen eksempler:

"Det er allment kjent i bransjen: Gjør du ikke som megleren sier, får du finne på noe annet å gjøre. Mine rapporter måtte endres underveis flere ganger."

"Får ikke megler den taksten han ber om, bytter han til en annen takstmann som megler kan dirigere. Båndet mellom megler og takst skulle vært klippet over."

Forbrukerrådet mener spørreundersøkelsen sammenholdt med de mange historiene som kom fram, tydelig avdekker at takstmenn er i et uheldig avhengighetsforhold til meglerne.

Rasjonelle aktører – irrasjonelt system

Forbrukerrådet vil understreke at behovet for reguleringer for å hindre uheldige koblinger ikke bunner i noen form for mistanke om umoral hos noen av aktørene. I et hvilket som helst system forfølger aktørene sine rasjonelle valg. Hvis disse valgene ikke sammenfaller med samfunnets interesser, er det systemet som må endres, ikke aktørene.

Vi må derfor se på hva som er rasjonelt for den enkelte aktør i dagens system.

En eiendomsmegler lever av at boliger blir solgt. Megleren ønsker først og fremst rask omsetningstakt, fordi det gir rom for mange salg og høyere inntjening. I tillegg ønsker megleren best mulig pris for boligen, men bare så lenge ikke dette går vesentlig utover omsetningshastigheten. Ganske fort er det viktigere for megleren å få gjennomført salget framfor å bruke tid på å få prisen opp noen tusenlapper til.

For å kunne ivareta sine egne interesser vil den rasjonelle megleren ønske en rapport som ikke framhever boligens negative egenskaper. Det vil kunne redusere muligheten til å få solgt boligen raskt, samt kunne redusere prisen. Riktignok vil dårlige rapporter fra takstmannen kunne føre til at misfornøyde kjøpere

⁴ NEF klaget NRK FBI inn til Pressens faglige utvalg etter sendingen 10.03 og forhåndsannonseringen 03.03. PFU fant ikke grunnlag for kritikk av NRK FBIs bruk av undersøkelsen i sendingen 10.03, men var kritisk til noe av forhåndsannonseringen, se PFU-sak 056/10 (<http://www.pfu.no/case.php?id=2321>).

kommer tilbake og klager til megleren. Dette er imidlertid ikke et stort problem for megler, ettersom han ikke er ansvarlig for boligens tilstand, og kan henvise kjøperen videre til selgeren eller eierskifteselskapet.

I tillegg til at det er rasjonelt for megler å ønske en rapport som ikke er for negativ, er det rasjonelt å ønske en billigst mulig rapport. Det skaper større rom for eget vederlag og for salg av attraktive produkter for megler, eks boligstyling, avisannonser og fotograf. Alt i alt innebærer dette at det er rasjonelt for megleren å ønske rapporter fra en takstmann som megler vet ivaretar meglerens interesser.

Også for takstmannen medfører dagens system tilpasninger som ikke nødvendigvis er optimale. Takstmenn som vil tilby tjenester knyttet til boligomsetning, markedsfører seg overfor eiendomsmeglere, ettersom det er fra disse oppdragene kommer. Takstmannen har ingen insentiver til å markedsføre seg overfor boligselgere. Ettersom takstmannen i dag får de fleste oppdragene sine fra noen få oppdragsgivere, vil takstmannen ganske fort utvikle et avhengighetsforhold til meglerne oppdraget kommer fra. Kommer man på kant med disse, eller leverer rapporter som ikke tilfredsstillir meglerens behov, risikerer takstmannen å miste hele næringsgrunnlaget. Innenfor dette systemet vil dessuten de fleste takstmennene være fornøyd med at det kun etterspørres verdi- og lånetakster, ettersom man får omtrent samme betaling og påtar seg langt mindre ansvar enn gjennom en tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

For boligselgerne er det rasjonelt å la eiendomsmegleren formidle kontakt med takstmannen. Ettersom takstmenn ikke markedsfører seg mot forbrukerne, er det lettest for forbruker å finne fram til aktuelle eiendomsmeglere, som aktivt markedsfører seg selv. Det framstår som enkelt og greit å la megleren ordne opp, og for den enkelte boligselger ligger det ingen synlig gevinst i å finne en selvstendig takstmann. Boligselgeren vil anta at megler har sammenfallende interesser når det gjelder pris, og dermed opplever det som lite problematisk å gi megler all makt til å bestemme hvilken takstmann som skal få utføre oppdraget.

Boligkjøpernes interesser er det imidlertid ingen som har insentiver til å ivareta før avtalen er inngått. Boligkjøperne ønsker mest mulig informasjon om boligens tekniske tilstand, og vil gjerne ha fram alt som kan være med på å holde prisen nede. Det er også viktig for den enkelte boligkjøper at alle får den samme informasjon. Hvis det kun er du som vet at det er problemer med for eksempel dreneringen, vil du ikke nå opp i budrunden dersom det er flere interessenter. Likevel forutsetter domstolene at kjøper skal gjøre undersøkelser som er totalt urealistiske i dagens boligmarked, og mange boligkjøpere får derfor store overraskelser etter at handelen er gjennomført.

Forsvarene av dagens system hevder at meglerne er mer kompetente enn forbrukeren til å velge takstmann. Men sett i sammenheng med at megler er boligmarkedsfører og verken spesialist i byggteknikk eller juss, kan en spørre hvilke forutsetninger megler har for å gjøre dette valget. Får vi på plass utdanningskrav og godkjenning, slik takstlovutvalget foreslår⁵, samtidig som takstmennene gis insentiver til å markedsføre seg mot forbrukerne, vil det i framtiden ikke bli noe vanskeligere for forbrukerne å finne en kvalifisert takstmann enn det er å finne en kvalifisert megler.

Et annet motargument er at det er selger som har de sterkeste insentivene til å påvirke takstmannen. Det hevdes at det er selger som har mest å vinne på at negative opplysninger ikke kommer fram, ettersom han vil få 97,5 prosent av en eventuell prisøkning, forutsatt en meglerprovisjon på 2,5 prosent.

Isolert sett er jo dette riktig, men en takstmann som blir utsatt for press fra selgeren vil kunne avstå fra oppdraget uten å miste næringsgrunnlaget sitt. Det vil ikke være kritisk å komme på kant med en oppdragsgiver som kun står for et av mange oppdrag, og det er derfor langt enklere å motstå press fra en slik oppdragsgiver sammenlignet med en som står for størstedelen av oppdragene dine. Dessuten har jo selger, forutsatt at identifikasjonen ikke brytes, et direkte ansvar overfor kjøper for alle de opplysninger som gis om boligen tilstand, så en selger vil løpe en betydelig risiko ved å påvirke takstmannen til å holde tilbake informasjon om boligens tilstand. Megleren har som kjent ikke ansvar for boligens tilstand.

⁵ Jf. kapittel 4 og 5 i NOU 2009:6

Hvordan sikre takstmannens uavhengighet?

Forbrukerrådet mener det er åpenbart at dagens system, hvor takstmennene får sine oppdrag i forbindelse med boligomsetning fra eiendomsmegleren, bidrar til uheldige koblinger mellom takstmenn og meglere.

Forbrukerrådet støtter derfor mindretallets forslag om den såkalte rekkefølgebestemmelsen, dvs. at den lovpålagte tilstandsrapporten må være innhentet før det kan inngås avtale med eiendomsmegleren, jf. mindretallets forslag til ny § 3-12 i avhendingsloven.⁶

(1) "Seljaren har plikt til å leggje frem godkjend tilstandsrapport ved avhending av heilårsbustad til forbrukar. Godkjend tilstandsrapport skal vere innhenta før oppdragsavtale blir gjort med eigedomsmeklar, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4".

Forbrukerrådet mener det er avgjørende for den framtidige kvaliteten at de lovforslag som nå fremmes legger til rette for at tilstandsrapporten blir utarbeidet av uavhengige takstmenn uten bindinger til aktører med egeninteresser i å bli kvitt boligen raskest mulig, salgspris eller andre forhold utelukkende på selgers side. Rekkefølgebestemmelsen vil bidra til dette, men det forutsetter at tilstandsrapporten blir lovpålagt. Muligheten til å sikre takstmannens uavhengighet er den viktigste siden av lovplikten.

I Danmark har man erkjent at det er uheldig at takstmannen får sine oppdrag i forbindelse med boligomsetning fra eiendomsmegleren, og den danske lovgiver har hatt et betydelig fokus på å sikre takstmennenes uavhengighet. Derfor er det i Danmark forbudt for megler å inngå avtale om innhenting av tilstandsrapport på selgers vegne, og megler har ikke lov til å formidle kontakt mellom selger og en bygningssakkyndig. Brudd på forbudet kan medføre at megler mister krav på vederlag eller straffes med bøter⁷.

En slik løsning kan selvsagt være mulig i Norge også, og vil være et alternativ dersom det ikke krav om tilstandsrapport lovfestes. Forbrukerrådet er imidlertid enig med takstlovutvalget i at den danske løsningen ikke er optimal ettersom det vil være vanskelig å kontrollere om meglere, takstmenn og selgere etterfølger forutsetningene⁸. Danmark har imidlertid vært nødt til å velge en slik løsning ettersom kravet om tilstandsrapport ikke ble lovregulert. Ved å lovfeste et krav om tilstandsrapport vil norske myndigheter ha mulighet til å løse problemet med uheldige koblinger gjennom rekkefølgebestemmelsen, slik mindretallet i utvalget foreslår. En slik løsning er mer smidig og krever ingen oppfølging fra det offentlige.

Rekkefølgebestemmelsen for et bedre fungerende boligmarked.

En regulering av rekkefølgen er ikke en fremmed tanke for norske forbrukere. I en undersøkelse foretatt av YouGov for Norges Takseringsforbund svarte 67 prosent at de var for en rekkefølgebestemmelse ut fra følgende spørsmål:

"Det er foreslått en regel om at eier skal innhente en takst før en eiendomsmegler får i oppdrag å selge en bolig. Er du for eller mot dette?"

Kun 10 prosent var i mot. Det fremkom også at 74 prosent har høyest tillit til takstmannen.⁹

⁶ Jf. NOU 2009:6 s. 98

⁷ Lov om omsætning af fast ejendom (16.12.2010 nr 1717) §§ 23 nr. 2, 23 nr. 3 og 32

⁸ Se NOU 2009:6 s. 71

⁹ Se <http://www.aftenposten.no/bolig/boligokonomi/article3692604.ece>



Dette er overraskende høye tall, ettersom man jo stadig hører at forbrukerne selv ønsker systemet slik det er i dag, hvor de fleste kontakter et eller flere meglerforetak når de setter i gang salgsprosessen, og så lar det valgte meglerforetaket formidle kontakt med takstmann.

Forbrukerrådet mener rekkefølgebestemmelsen vil legge forholdene til rette for et bedre fungerende boligmarked med lavere konfliktnivå¹⁰. Rekkefølgebestemmelsen vil bidra til et bedre boligmarked av flere grunner.

Rekkefølgebestemmelsen er bra for selgeren, fordi det gir mulighet til å utbedre eventuelle forhold som påpekes i tilstandsrapporten, før salgsprosessen settes i gang. Rekkefølgebestemmelsen er bra for megleren, som dermed får kunnskap om boligen når hun skal vurdere boligens verdi. Rekkefølgebestemmelsen er bra for takstmannen, som ikke vil føle noe press fra oppdragsgiver ettersom han normalt ikke vil få mange oppdrag fra en og samme privatperson. Rekkefølgebestemmelsen er bra for kjøperen, fordi denne får informasjon om boligens tilstand fra aktører uten bindinger som gir interesser salgsprisen. Rekkefølgebestemmelsen er bra for samfunnet, fordi uavhengige takstmenn er en forutsetning for gode tilstandsrapporter, som igjen vil bidra til færre konflikter. Og rekkefølgebestemmelsen er bra for boligmarkedet, fordi det er prisdempende at tilstanden avdekkes før verdien av boligen blir bestemt.

Det siste poenget skal vi utdype litt nærmere. I dagens system starter altså de fleste som skal selge bolig prosessen med å kontakte en eller flere meglerforetak. Meglerne konkurrerer om kundene, og gir sin verdivurdering av boligen som en del av dette konkurransegrunnlaget. Når selgeren har bestemt seg for megler, formidler megleren kontakt med takstmannen, som utarbeider en verdi- og lånetakst eller en tilstandsrapport. Selvsagt vil megleren kunne justere ned sin verdivurdering dersom takstmannen avdekker store tekniske avvik, men det kan være krevende for megleren, som har solgt seg inn på at han skal oppnå en bestemt pris.

Megleren setter altså sin verdivurdering før han kjenner tilstanden til boligen. Meglerens verdivurdering er basert på salg av andre boliger i området og synlige egenskaper ved boligen. Denne verdivurderingen vil som oftest være utropsprisen for boligen. Ser vi på markedet som helhet, vil utropsprisene dermed systematisk settes for høyt, ettersom meglerne i utgangspunktet ikke har tatt høyde for eventuelle tilstandsavvik som avdekkes gjennom tilstandsanalysen.

Forutsetter vi fullstendig rasjonelle aktører vil det ikke ha noen betydning for den endelige prisen at utropsprisen systematisk settes for høyt. Hvor avvik ikke avdekkes, er prisen i utgangspunktet satt riktig, og den endelige prisen justeres i forhold til folks betalingsvilje. Hvor avvik avdekkes, vil aktørene justere ned sine bud i forhold til utropsprisen, og deretter vil endelig pris avgjøres av betalingsviljen gitt de foreliggende opplysningene.

Vi har imidlertid liten tro på at norske boligkjøpere til en hver tid makter å handle rasjonelt og justere sine prisvurderinger uavhengig av utropsprisen. De aller fleste kjøper bolig sjelden, og det er svært få som har erfaring til å vurdere boligpriser og delta i auksjoner. I det norske boligmarkedet settes prisen gjennom en auksjon som er preget av raske beslutninger fra folk som svært sjelden er i slike situasjoner, og hvor budgiverne i mange tilfeller har liten tid til å sette seg inn i, og aller minst dobbelsjekke, all informasjon som blir gitt. Vi tror derfor neppe boligkjøperne greier å forholde seg hundre prosent nøytralt til utropsprisen. Utropsprisen blir dermed førende for hvor de fleste boligkjøpere legger sine prisforventninger¹¹. Når utropsprisen systematisk er satt for høyt, vil derfor prisene være høyere enn hva de ville vært hvis utropsprisen tok hensyn til boligens tekniske tilstand.

¹⁰ I følge forsikringsselskapene ender i dag 20-25 prosent av bolighandlene i dag med konflikt, se for eksempel Aftenposten/Stavanger Aftenblad 24.09.08; <http://www.aftenposten.no/pengenedine/article2671474.ece>

¹¹ Dette ser vi tydelig i mange medieoppslag, hvor det ofte refereres til salg over eller under prisantydning, eks: <http://www.aftenposten.no/bolig/boligokonomi/article4014384.ece>



Et system hvor tilstandsanalysen kommer først, slik at tilstandsvurderingen av boligen inkorporeres i utropsprisen på boligen, vil dermed kunne være prisdempende.

Rekkefølgebestemmelsen er altså en utmerket regel som vil bidra til forbedringer for hele boligmarkedets funksjonalitet.

Andre forhold

Lovplikt, unntak og sanksjoner

Forbrukerregler må være enkle. Det vil være betydelig enklere for forbrukeren å forholde seg til et lovbestemt krav om å framskaffe tilstandsrapport, enn å gjøre de juridiske, byggtekniske og økonomiske vurderingene som forutsettes i det insentivbaserte systemet flertallet tar til orde for. Svakheten med et insentivbasert system er at forbrukerne ikke vil foreta slike avveininger, men heller basere seg på hva som er vanlig i markedet for øvrig. Det ser vi tydelig i dag. I enkelte områder brukes tilstandsrapporten/boligsalgsrapporten i hoveddelen av boligsalgene, mens andre områder domineres av verdi- og lånetakst¹². Dette kan vanskelig forklares med at for eksempel rogalandinger systematisk har andre juridiske, byggtekniske og økonomiske vurderinger enn boligkjøpere i for eksempel Oslo. Bruk av tilstandsrapport eller ikke må således forklares med utgangspunkt i andre forhold, og det er vanskelig å vite om disse vil endres med flertallets forslag. Med en lovplikt vil vi unngå denne usikkerheten, og være sikre på at vi når målet om bruk av tilstandsrapport i hoveddelen av alle boligsalg.

For å få et fleksibelt system må det innføres enkelte unntak fra lovplikten. Takstlovutvalget diskuterte flere relevante unntak, og selv om Forbrukerrådet tidligere har argumentert for færrest mulig unntak, ser vi at de unntak som er diskutert, vil være hensiktsmessige. Vi mener det viktigste er at lovplikten blir hovedregelen i hoveddelen av boligomsetningene, og at unntakene blir tydelige og klart avgrensa.

I tillegg til de unntak utvalget diskuterte vil Forbrukerrådet trekke fram muligheten for å innføre en beløpsgrense hvor plikt for å framskaffe tilstandsrapport ikke inntre for boliger med lav antatt salgsverdi, for eksempel under 500.000 kroner¹³. Et slikt unntak vil være enkelt og begrenset¹⁴, men samtidig gjøre at selger ikke pålegges merkostnader som ikke står i forhold til boligens verdi.

En lovplikt må også ledsages av noen sanksjoner for å sikre etterlevelse. Sanksjonene må også være enkle og ubyråkratiske. Forbrukerrådet foreslår derfor at selgers eventuelle "som den er"-forbehold gjøres ugyldig og kjøper gis 10 års reklamasjonsfrist dersom selger ikke benytter tilstandsrapport. Vi mener slike sanksjoner vil gi tilstrekkelig signaler til selger. Legger vi i tillegg til at det vil være vanskelig å selge uten tilstandsrapport når det blir standarden i markedet, mener Forbrukerrådet det ikke vil være nødvendig med de andre sanksjonene utvalget diskuterte for å sikre etterlevelse.

Takstmannens ansvar

Takstlovutvalgets forslag innebærer at takstbransjen gis et næringsmonopol. Det er da viktig at utøverne ansvarliggjøres for sine feil, og at takstmannen har et klart og tydelig profesjonsansvar.

Flertallet i utvalget har forsøkt å tydeliggjøre takstmannens ansvar ved å bryte identifikasjonen mellom selger og takstmann, slik at takstmannen blir ansvarlig alene for de feil han måtte gjøre. Forbrukerrådet

¹² I følge tall innhentet av takstlovutvalget benyttes tilstandsrapport/boligsalgsrapport i 91-97 % av salgene i 7 av landets fylker, mens det brukes i 15-33 prosent i 6 av landets fylker.

¹³ Beløpsgrensen kan knyttes til folketrygdens grunnbeløp (G) slik at grensen endres med kostnadsutviklingen.

¹⁴ En gjennomgang av annonser på Finn.no viste at drøyt én prosent av de annonserte boligene ville falle inn under denne kategorien (155 boliger av 13849 den 29.april 2011).

mener at dette ikke er noen god løsning, se nærmere begrunnelse for dette i Forbrukerrådets høringsuttalelse¹⁵.

Gjennom rettspraksis er det utviklet et profesjonsansvar for takstmannen. På et punkt mener imidlertid Forbrukerrådet det er nødvendig med en tilstramming og tydeliggjøring fra lovgivers side. Dette gjelder tilfeller hvor takstmannens brudd på profesjonsansvaret medfører at selgeren må betale prisavslag til kjøperen.

I dag blir takstmannens ansvar i slike tilfeller forskjellig avhengig av om selger har tegnet eierskifteforsikring eller ikke.

I tilfeller hvor selger ikke har tegnet eierskifteforsikring, vil selger stå ansvarlig direkte overfor kjøper. Dersom selger må utbetale prisavslag til kjøper, vil selger ønske å rette krav mot takstmannen på grunnlag av profesjonsansvaret, dersom årsaken til prisavslaget skyldes takstmannens uaktsomhet. Det følger imidlertid av rettspraksis at forbrukerselger normalt ikke har lidt noe økonomisk tap i slike tilfeller, ettersom prisen er nedjustert til riktig pris. I lagmannsrettsbehandlingen av dommen fra Rt 2008, s 1078, uttalte Borgarting lagmannsrett følgende (LB-2007-27505):

"Et sentralt utgangspunkt i saken er at selgerne av boligeiendommen, dersom kjøpernes prisavslagskrav hadde blitt gjort gjeldende overfor dem, ikke hadde kunnet kreve erstatning fra takstmannen som følge av prisavslaget. Selgerne ville i en slik situasjon ikke ha lidt noe tap. Et prisavslag ville da bare innebære en korreksjon av prisen ned til korrekt pris ut fra eiendommens areal. Dette utgangspunktet er ikke omstridt i saken og er også lagt til grunn i to avgjørelser fra Borgarting lagmannsrett, LB-2002-1681 og LB-2004-8918 (RG-2005-180)."

For en forbrukerselger kan dette virke urimelig. Han har forutsatt at takstmannen har gjort et solid og aktsomt arbeid, og har innrettet seg etter den kjøpesummen han trodde var riktig. Når han plutselig må ut med et kanskje betydelig beløp som følge feil fra en profesjonell aktør han har faglig tillitt til, vil de fleste oppleve dette som et tap. Det er også et problem for samfunnet at dette ikke betraktes som et tap, ettersom takstmannen på denne måten ikke holdes økonomisk ansvarlig selv om profesjonsansvaret er brutt.

Har selgeren derimot tegnet eierskifteforsikring, blir rettstilstanden en annen. Hvis kjøper i slike tilfeller får utbetalt et prisavslag, sitter selgeren igjen med en kjøpesum som i henhold til juridisk teori er for høy. Selger har imidlertid solgt sitt ansvar til eierskifteforsikringsselskapet, som utbetaler prisavslaget til kjøper. Eierskifteforsikringsselskapet kan imidlertid søke regress hos takstmannen, herunder hans ansvarsforsikringsselskap, og ansvarliggjøre denne for brudd på profesjonsansvaret, jf. Rt 2008, s 1078.

Forbrukerrådet mener det er uholdbart at brudd på profesjonsansvaret får ulike konsekvenser for takstmannen avhengig av om selger har tegnet eierskifteforsikring eller ikke. Forbrukerrådet mener at en takstmann som har opptrådt i strid med profesjonsansvaret må ilegges ansvar for å dekke kjøpers eventuelle prisavslagskrav mot selger, uavhengig av om det er tegnet eierskifteforsikring.

Forbrukerrådet foreslår derfor at det lovfestes at takstmannen må dekke et eventuelt prisavslag til kjøper, dersom prisavslaget følger av at takstmannen har brutt profesjonsansvaret. Virkningen er at tilfellene hvor det ikke er tegnet og hvor det er tegnet eierskifteforsikring likestilles, slik at både selger og eierskifteforsikringsselskap kan kreve regress av takstmannens ansvarsforsikringsselskap. Takstmannens

¹⁵Jf <http://www.regjeringen.no/pages/2200329/Forbrukerradet.pdf> side 5 "Brudd på identifikasjon mellom selger og bygningssakkyndig.



ansvar vil da ikke lenger avhenge av private forsikringsordninger. Selger vil også beholde salgssummen som han har innrettet seg etter med mindre det er noe å klandre han for.

Forbrukerrådet foreslår at **Utkast til forskrift om autorisasjon av bygningsakkundige** må få en ny § 2-5 som skal lyde:

*§ 2-5 Bygningsakkunnigs skadebotsansvar for prisavslag
Når bygningsakkunnig påtek seg oppdrag påtek han eller ho seg også å erstatte seljarens sitt prisavslag og skadebøter til kjøpar, såframt det følger av den bygningsakkunnige sitt brot på profesjonsansvaret.*

Med hilsen

for Forbrukerrådet


Randi Flesland
direktør


Torgeir Øines
fagdirektør