

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

|                                  |            |                |             |                  |
|----------------------------------|------------|----------------|-------------|------------------|
| Saksbehandler:                   | Vår dato:  | Vår referanse: | Deres dato: | Deres referanse: |
| Thomas Iversen                   | 05.01.2016 | 15/6937 - 2    |             | 2015/19          |
| Epost:                           |            |                |             |                  |
| thomas.iversen@forbrukerradet.no |            |                |             |                  |

## Høring av av forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven

### 1.0. Innledning

Forbrukerrådets høringsuttalelse vil forholde oss til spørsmålsstillingene i høringsnotatet, men vi føler samtidig et sterkt behov for i 2.0. å kommentere senere års begivenheter som har aktualisert denne saken og dele noen korte punkter om ferske utviklingstrekk i bolighandelen. De juridiske vurderingene vil redegjøre for i 3.0.

Forbrukerrådet vil foreslå at det innføres angrerett for kjøperen for boliger som er markedsført uten tilstandsrapport. Lovgivningen rundt angrerett er generelt motivert ut fra et ønske om å beskytte forbrukerne mot forhastede beslutninger basert på manglende mulighet til å sette seg inn i viktige premisser for handelen. Når faktainformasjon om tilstanden er fraværende og boliger i de dyreste områdene i landet omsettes på meget kort tid, med svært begrenset mulighet for forbrukeren til å undersøke, samrå seg med fagfolk og sammenlikne, vil angrerett være et effektivt virkemiddel for en tryggere bolighandel, og det er grunn til å regne med at det vil øke bruken av tilstandsanalyse.

Forbrukerrådets klare oppfatning er for øvrig at det eksisterer en omforent standard for tilstandsvurdering, NS 3600 – som er et resultat av flere års innsats i regi av Standard Norge, med Eiendomsmeglerforetakenes forening (Eiendom Norge) som medlem i komiteen, og uten noen kommentarer til sisteutkastet til standard ved høringen.

### 2.0. Om Forbrukerrådet

Forbrukerrådet er en uavhengig interesseorganisasjon som bistår forbrukere og påvirker næringsliv og myndigheter i forbrukervennlig retning. Forbrukerrådet mottar årlig rundt 100.000 henvendelser fra forbrukere og har gjennom flere tiår hatt et sterkt engasjement for en tryggere bolighandel til beste for både kjøper og selger. Forbrukerrådet representerer forbrukerne i flere klagenemder innen bolighandel, både «Takstklagenemnda», «Eiendomsmeglernemnda», Boligtvistnemnda og Finansklagenemnda for eierskifte, og deltar og har deltatt i en rekke lovutredningsutvalg. Forbrukerrådet har også i flere år deltatt i SETA, sertifiseringskomiteen for takstmenn for tilstandsvurdering etter NS 3600. Forbrukerrådet har også i en årrekke deltatt i arbeidet i Standard Norge på boligrelevante områder, blant annet knyttet til utvikling av nevnte standard

Gjennom omfattende egne undersøkelser har Forbrukerrådet kartlagt og videreformidlet forbrukernes egne erfaringer og deres tilfredshet. Forbrukerrådet gjør også andre typer undersøkelser og analyser av markeders virkemåte, samt foretar stikkprøver om hvordan bolighandelen i praksis gjennomføres. Det kan



nevnes at Forbrukerrådet siste halvannet år har gjort omfattende undersøkelser knyttet til bolighandelen i Skandinavia, med vekt på Danmark. Blant Forbrukerrådets 130 ansatte finnes flere som selv har drevet eiendomsmegling, og også advokater som har ført saker etter avhandlingsloven. Vi gjennomfører nå en undersøkelse knyttet til forsikringsordningene i bolighandelen. Forbrukerrådet har meget høy kompetanse på de delene av bolighandelen der vi retter vårt fokus.

### 3.0. Boligen i en politisk særstilling

Boligen står i en særstilling når det gjelder handel. I motsetning til land der bolighandel er et fenomen for landsbygd eller i segmenter der utdanningsnivå og kompetanse er høyt, er norsk bolighandel noe som berører oss alle ettersom over 90 prosent av oss en tid i livet er eier av en bolig, og 4 av 5 i dag eier den boligen de bor i. Bolighandelen er livets viktigste handel, særlig fordi den i dag etter to tiår med sterk boligprisvekst omhandler enorme verdier sett fra forbrukerens side. Samtidig er det som omsettes et hjem, og forbrukere forteller at usikkerhet og tvister knyttet til hjemmet oppleves som særlig belastende. Alle disse forhold burde tilsi at bolighandelen i Norge burde være tilrettelagt på en måte som sikret forbrukerne ekstra godt, og at den, i enda sterkere grad enn i andre land, burde være omfattet av regler som sikret forbrukere mot fallgruver som er privatøkonomiske katastrofer med generasjonsoverskridende effekter. Men det motsatte er tilfelle. Andre land har løst dette bedre enn oss. Forbrukerrådet velger å skille mellom bolig og fritidsbolig, ut fra at vi mener førstnevnte bør stå i en særstilling som utfra dens betydning for primære behov og som det første formuesobjekt vi som forbrukere investerer i.

Forbrukerrådet har hatt et særlig sterkt og langvarig engasjement knyttet til informasjonen om tilstanden på boliger som selges, samt den tiden forbrukere har til å lese, forstå, spørre megler/ selger om uklarheter, samrå seg med fagfolk og i familien, samt sammenlikne med andre kjøpsalternativer.

Forbrukerrådet utgangspunkt har hele tiden vært at en godt opplyst bolighandel er til fordel for begge parter i bolighandelen, fordi kjøperen vet hva byr på, selgeren får mindre risiko for å oppleve tvist i etterkant av handelen. (Selv når selgeren kjøper en eierskifteforsikring, er det en stor belastning for selger å vitne og kanskje ikke bli oppfattet som troverdig i rettsaken - og selger har også en risiko for regress fra forsikringselskapet.) Mer fakta om tilstanden vil også gi riktigere priser i boligmarkedet, ved at fakta om tilstanden boliger gis på en plattform som fremmer sammenlikninger og dermed understøtter en utvikling der selgere av boliger med god tilstand og god vedlikeholdsinnsetning oppnår bedre betalt enn for boliger der dette er forsømt.

Vår omfattende undersøkelse blant boligkjøpere i årene 2009 – 2014 avdekket stor misnøye med bolighandelen. 17 prosent oppga at tilstanden var dårligere enn de antok da de la inn bud. 21 prosent oppga til oss at de enten hadde klaget/reklamert eller vurdert å gjøre dette. (14 prosent klaget/reklamerte, mens hver 10. som ikke klaget, hadde vurdert å gjøre det.)

Som forbrukere gjennomfører vi handelen såpass sjelden at vi ikke rekker å opparbeide erfaring uten svært stor risiko. Som kjent skjer handelen raskt. Våre undersøkelser fra 2014 og 2015 viser at eiendommer sentralt i Oslo normalt selges 8 – 9 dager etter at de ble annonsert på internett, der salgsoppgaven skal være klar 48 timer før visningen. Det er også i noen av de dyreste områdene at verdi- og lånetakster er mest brukt som faktagrunnlag, til tross for at den ikke sier noe om tilstand og ikke er beregnet for bolighandel.

Ettersom gjenstanden, boligen, fysisk finnes tilgjengelig før markedsføringen tar til burde det ligge godt til rette for å sikre både fakta og nok tid i bolighandelen. Men prisene og fallhøyden er økt, tiden er kuttet



ned, styling vinner frem, mens grundige standardiserte fakta om tilstanden fortsatt mangler, og vår konklusjon er derfor at norsk bolighandel skandaløst nok dessverre er blitt mindre trygg for forbrukerne.

Boliger selges i Norge uten noen form for angrerett, og det normale i områder med prispress er at eiendomsmegler kontakter interessentene mellom 0800 og 0900 dagen etter visning og anmoder om bud i god tid før klokken 1200. For boliger med få budgivere kan dermed selger akseptere bud like før akseptfristen utløper kl. 1200, mens boliger der det er mange budgivere / budforhøyelser kan budrunden dra ut over ettermiddagen og kvelden. Mer tid i bolighandelen støttes i våre undersøkelser av 2 av 3 spurte. Femten prosent oppga i vår boligkjøperundersøkelse av 2015 at det hadde vært for liten tid til å undersøke boligen.

Forbrukerrådet er vel kjent med den vellykkede innsatsen fra meglerhold for å kutte ned tiden i bolighandelen i 2006. Blant argumenter mot mer tid er brukt påstander om at mer tid vil føre til flere «kuppinger» (direkte bud til selger utenom megler), og vi registrerer fra media at også professorer ved BI har stått frem med denne advarselen. Men etter grundige undersøkelser fra Forbrukerrådet i 2015 er det ingen tvil om at kopping i all hovedsak forsøkes kort tid etter at boligen er markedsført, og sjelden lykkes i tiden mellom visning og budrunden. (Det er helt logisk at den som ønsker å kuppe ikke vil vente så lenge at selgeren akseptere bud fra andre med samme intensjonen, det kan være avgjørende å være tidlig ute, og det er gunstig å fremsette tilbudet mens selgeren opplever usikkerheten størst, og logisk å slå til før alle andre interessenter på visningen har fått sett nøyer på boligen og kanskje allerede på visningen lagt inn bud.)

Budgiver står dermed i en tvangssituasjon, og rekker ofte ikke engang rette avklarende spørsmål til megler/selger før budrunden er i full gang. Er du som kjøper ikke på banen før klokken 1200 dagen etter visning, kan du regne som sannsynlig at boligen allerede er solgt til noen andre.

Det normale er at selgeren kjenner boligen best, og definitivt har god mulighet for egne undersøkelser, og tilrettelegger og planlegger salget utfra hva som selgeren finner mest formålstjenlig. Kjøperen står i den situasjonen at boliger, i de deler av landets der prisene er høyest, også omsettes meget raskt, særlig etter at eiendomsmeglerkjedene begynte å kreve ekstra honorar per visning i tillegg til prosentvederlaget, er det oftere enn før nå kun en eneste visning som normalt finner sted på søndag eller kveldstid. Samtidig er dagens bygninger gjerne mer avanserte og påkostede enn for 25 år siden da avhendingsloven ble forberedt, og dermed mer krevende objekter å forholde seg til for kjøpere.

Vi har merket oss at Høyesterett også i 2011 har hevet vesentlighetskravet for mangel etter avhendingslova betydelig, parallelt med at prisene har steget. Eierskifteforsikringsaktører har dessuten bidratt til standardhevingsfradrag og rettspraksis som begrenser reklamasjonsmulighetene.

Vi vil bemerke at vi i våre stikkprøver av salgsoppgaver nå ofte finner formuleringer lagt inn fra eiendomsmegler av typen «sjekk nøye» og endog gjentatte oppfordringer om at «du bør undersøke boligen nøye, gjerne sammen med fagmann». Dette kommer i tillegg til altfor hyppig forekommende takstmannsforbehold i «samme gate». Slike formuleringer kan lett fremstå som uskyldig og sympatisk forbrukerveiledning, men faktum er likevel at slike formuleringer i seg selv er med på å flytte risiko fra selger til en kjøper under enormt tidspress og uten kjennskap til boligen. De er med på å forsterke det omtrent universelt anvendte «som den er»-forbeholdet. Den forbrukeren som følger oppfordringen og stiller med egne fagfolk på visning, innskrenker samtidig sin mulighet til å reklamere da forbrukeren hadde profesjonell bistand.



Forbrukerrådet konklusjon når det gjelder meglers rådgivning til kjøper om anskaffelse av tilstandsrapport er preget av denne erfaringen. Meglere driver slik rådgivning i stor stil. Vi mener det rent praktisk er omtrent meningsløst å forvente at et stort antall kjøpere, hvorav de fleste naturlig nok ønsker å vurdere flere boliger og ikke kun én, skal stille med enten et utall forskjellige typer fagfolk på visningen (elektriker, rørlegger, taktekker, murer, snekker etc) eller en takstmann med bredere kompetanse som for å lage en fullgod tilstandsvurdering vil trenge en arbeidsdag eller to. For det første har meglerne selv bidratt til at tiden i bolighandelen er så knapp at et slikt arbeid ikke kunne gi fullgode konklusjoner før budrunden, slik at det ikke vil ha den ønskede effekt for prisdannelsen, for det andre finnes det ikke tilstrekkelig med fagfolk til å reise rundt på visninger på kvelder og i helger med de titusener av forbrukere som til enhver tid vurderer kjøp. Rent samfunnsmessig vil det være en enorm sløsing med ressurser å la 20 interessenter få laget hver sin tilstandsvurdering, om en bolig kun en av dem vil kunne eie, fremfor å forvente at selger/megler som forbereder salget og har overlegen kunnskap om boligen gjør denne tilgjengelig for en takstmann og slik sikrer at alle interessenter har et godt faktagrunnlag for beslutningen. Vi er noe i tvil om selgere av boliger ved nærmere ettertanke faktisk vil ønske å tilrettelegge for et system der mange forbrukere stiller med flere fagfolk på visningen eller ber om tilgang for takstmann i flere timer for å gjøre undersøkelser, samt må besvare takstmenns spørsmål om konkrete forhold.

Vi kan dessverre konkludere med at (med regionalt unntak for Rogaland), har aldri prisene vært høyere aldri har handelen skjedd raskere, reklamasjonsmulighetene er begrensede og er blitt innskrenket og aldri har markedsføringen for å få prisene opp vært mer omfattende i form av reklame / styling / filmer / video og aldri har dermed risikoen for forbrukerne vært større.

#### 4.0 Tilstandsvurdering - bakgrunn

Forbrukerrådet har over flere år arbeidet overfor Justisdepartementet for å få til en endring i avhendingsloven, men har fått klart inntrykk av at dette ikke har vært ansett som interessant fra Justisdepartementets side, og ettersom andelen av boliger som selge gjennom eiendomsmegler er økt og omfatter de fleste boliger, finner vi at tiltak gjennom eiendomsmeglingsloven kan være et godt alternativ.

Basert på Forbrukerrådets internasjonale nettverk og de gode erfaringene fra dansk bolighandel gjennomførte Forbrukerrådet for snart ett tiår siden en bredt sammensatt workshop om tilstandsvurdering i bolighandelen. Workshopen medførte et initiativ i regi av Standard Norge om utvikling av en felles standard for tilstandsvurdering av bolig. Komiteen ble bredt sammensatt av takseringsaktører, Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Nå Eiendom Norge), NEF, Forbrukerrådet, forsikringsaktører og fagfolk. En felles standard NS 3600 ble utviklet, og ble lansert i mai 2014.

Forbrukerrådet var blant gratulantene da Eiendom Norge ( den gang under det dekkende navnet Eiendomsmeglerforetakenes forening) i oktober 2012 vedtok å gjøre boligssalgsrapport «obligatorisk» for medlemsbedriftene. Det lenge forberedte presseutspillet ga mye positiv og rosende medieomtale, og ble fra talsmenn for meglerforetak i to år benyttet som eksempel på en forbrukervennlig og ansvarlig bransje, samt som håndfast eksempel som kunne fendre av kritikk mot norsk bolighandel. Utspillet satte ny giv i arbeidet med å motivere takstmenn til å la seg sertifisere av Veritas. Utspillet fra EFF gjorde det imidlertid helt uoppnåelig å arbeide for en obligatorisk løsning gjennom lovregulering. Interessen for å lovregulere endringer som markedet og bransjer selv rydder opp i er, forståelig nok, laber.

Pressemeldingen fra EFF nevner ikke NS 3600 konkret, men oppslag i pressen med EFF fra den gang viser til det pågående arbeidet i Standard Norge med NS 3600. Pressemeldingen ble fulgt opp året etter ved at EFF inngikk i en avtale med de to daværende takstorganisasjonene, som på sin side skulle bekoste og sikre at



DnV-GL (tidligere Veritas) sitt arbeid for å sertifisere tilstrekkelig antall kompetente takstmenn for å utferdige tilstandsanalyser i henhold til NS 3600 uten forsinkelser i handelen og samtidig sikre fri konkurranse mellom takstmenn om oppdragene. Vi legger ved omtalen fra Eiendom Norge sine nettsider knyttet til avtalen.

Det har fra Forbrukerrådets side aldri vært tvil om at «obligatorisk» tilstandsvurdering måtte omfatte en lang rekke forbehold, der tilstandsvurdering ikke ble ansett hensiktsmessig. En rekke unntak er behandlet i NOU 6:2009.

Ganske tidlig ble det klart at Eiendom Norge i forståelse av avtalen med takstorganisasjonene «løftet ut» leiligheter fra «obligatorisk». Ettersom Forbrukerrådet ikke var part i avtalen og ettersom vi ikke var forespurt, valgte vi å holde fast ved et positivt fokus på reformen, med en forhåpning om at leiligheter ville kunne følge naturlig etter, etter hvert som tilstandsvurdering ble standard ved bolighandel og ville bli etterlyst av forbrukere.

Avtalen sikret ikke bare tilstandsrapport ved handel med eneboliger og rekkehus, men også større reell uavhengighet for takstmenn, og en praksis om rekkefølge og bestillerfunksjon, samt en etterprøvbarhet i kommunikasjonen mellom megler og takstmann som vi fra Forbrukerrådet lenge hadde etterlyst.

Høsten 2014 ble Forbrukerrådet urolig for gjennomføringen av eiendomsmeglerforetakenes løfte ettersom vi opplevde manglende informasjon og kunnskap ute blant meglere. Forbrukerrådet stilte aktivt opp i media med rosende omtaler av bransjens initiativer. Takstbransjene nådde de avtalte måltall for sertifiseringer. Dette pågikk omtrent samtidig med at Eiendom Norge tilskrev regjeringen med krav om at Forbrukerrådet måtte nedlegges, slik vi forstår det, av hensyn til skattebetalerne.

For å gjøre en lang historie noe kortere, den 2. desember 2014 ble Forbrukerrådet orientert om at avtalen om innføring av tilstandsvurdering NS 3600 som standard for bolighandelen fra 1.1.2015 ensidig var kansellert av Eiendom Norge. Eiendom Norge hadde mislyktes i å gjennomføre sitt løfte, men de oppnådde gjennom stor aktivitet i media å fremstille saken som om det var myndighetene som sa nei. «Ballen» ble sparket over til myndighetene.

Vår oppfatning er at verken vurderingen fra Finanstilsynet eller bekymring om konkurransesituasjonen blant takstmenn var til hinder for en lojal oppfølging av avtalens intensjon, med eventuelle justeringer.

Forbrukerrådet mener denne historisk fokuserte gjennomgangen er vesentlig for å forstå hvor vi i dag står, og hvilke skritt vi nå mener er hensiktsmessig for å gjøre bolighandelen tryggere.

## **5.0 Juridisk side**

### **5.1 Bakgrunn**

Innledningsvis påpeker vi at standarden «god meglerskikk» er en dynamisk norm, der innholdet kan variere over tid. Dette skjer både når det gjelder endringer i markedet og praksis generelt, men også ved ny lovgivning både på meglerområdet og beslektet regelverk.

Det mest nærliggende regelverket utover eiendomsmeglingsloven (eml.), er avhendingsloven (avhl.). I avhl. er det ingen nylige endringer, men loven genererer mye nemnds- og rettspraksis. Antallet tvister kan reduseres ved at bolighandelen blir bedre opplyst. Desto mer informasjon som kommer frem før avtale



inngås, desto mindre er sjansen for tvist. Dette forutsetter at informasjonen er gitt på et format som er forståelig for kjøperne som skal ta stilling til det, samt at selgeren får god og presis informasjon om hvilken informasjon som må gis.

## 5.2 Relevante hensyn

Bakgrunnen for at lovgiveren valgte en «god skikk» -standard i forhold til meglere, var å skape en levedyktig norm.<sup>1</sup> Et eksempel på at «skikken» har endret seg, er det generelt økte fokuset på forbrukerrettigheter som har vokst frem de siste 30 årene. Utviklingen av forbrukervernet er en levende prosess, og som megler vil man måtte ivareta hensynet til både kjøper og selger i denne prosessen. Dette kommer også frem ved at oppdraget utføres med «omsorg for begge parters interesser», jf, eml. § 6-3.

Dette kan føre til vanskelige avveininger, som en ren «god skikk» -standard ikke alltid gir entydige svar på. Derfor kan behovet for å konkretisere enkelte elementer i standarden i lov eller forskrift oppstå.

I den sammenheng påpeker vi at standarden også har som formål å virke preventivt for oppdragstaker. Et brudd på standarden medfører at arbeidet som er nedlagt bryter med bransjestandarden, og vil ha en stigmatiserende effekt. Det må likevel være et rom for skjønn i de momenter som inngår i standarden, med den forståelsen at det kan være stor forskjell mellom oppdragene.

Hensynet til den fleksibiliteten som meglere må ha i utøvingen av sitt yrke tilsier at man må godta skjønn. Konkretisering av enkelte deler av standarden i lov eller forskrift bør føre til at det blir lettere å fastlegge grensene for standarden.

Et høyt detaljeringsnivå i «god skikk»- standarden kan føre til en generell prisøkning og tap av fleksibilitet. Omsetningen av boliger vil likevel bli sikrere og antallet tvister mellom kjøper og selger kan reduseres. Et for høyt detaljeringsnivå av innholdet i standarden kan også hindre megler i å arbeide i det tempoet oppdragsgiveren forventer og ønsker.

Slik forslaget er fremmet, har megleren kun en plikt til å «gi råd om innhenting» av den tekniske vurderingen. Dersom boligen av konkrete grunner ikke trenger en fagkyndig teknisk vurdering, den er for eksempel nesten ny, vil det være innenfor standarden å fraråde.

Samlet sett mener vi at hensynene forslaget bygger på kan ivareta både kjøper og selger ved boligsalg.

## 5.3 Konkret om forslaget

Forslaget innebærer at megler gjennom en ny bestemmelse i eml. § 6-6a skal «gi råd» om innhenting av «fagkyndig teknisk vurdering». Videre er det et forslag om at megler skal informere om det er innhentet en slik vurdering.

Innledningsvis støttes Finanstilsynets vurdering av spørsmålet om oppdragstakeren plikter å informere om hvorfor en fagkyndig teknisk vurdering ikke er hentet inn. En slik plikt ville virket mot sin hensikt. Der selgeren åpenbart holder tilbake informasjon om boligen eller på annen måte fremstår med uærlige hensikter, vil megleren få en selvstendig undersøkelsesplikt. Denneplikten finnes også i dag, jf. eml. § 6-7 (1). Der dette ikke hjelper, vil megler eventuelt kunne si opp oppdraget.

---

<sup>1</sup> Se. NOU 1987:14 s. 44



Råd om fagkyndig teknisk vurdering vil i noen tilfeller favnes av dagens «god meglerskikk» - standard. En plikt til å gi råd om dette, samt informere om det er innhentet fagkyndig vurdering vil kunne føre til at flere benytter slike vurderinger.

En bevisstgjøring av behovet for en helhetlig eller spesialisert vurdering vil kunne redusere antallet tvister som oppstår i boligomsetningen.

Eksempler på dette kan være dersom selgeren gir uttrykk for at el-anlegget i boligen har problemer, vil oppdragstakeren få en plikt til å gi råd om en el-takstmann eller en annen fagkyndig. Andre tilfeller kan være der boligen som selges nesten er ny. Her vil fagkyndig i mange tilfeller være unødvendig, noe som også vil være et råd oppdragstaker kan gi. Endelig så kan boligen ha så mange usikkerhetsmomenter at oppdragstakeren må gi selgeren råd om å hente inn en helhetlig gjennomgang.

På denne måten vil bruk av fagkyndige tekniske gjennomganger medføre at avtalegrunnlaget blir best mulig, noe som medfører at kun de virkelige skjulte manglene vil bli gjenstand for tvist. Dette forutsetter imidlertid at den fagkyndige gjennomgangen av boligen er av en slik karakter at den tilfører avtalegrunnlaget noe.

Der boligen har behov for en fagkyndig teknisk gjennomgang, vil ordlyden i forslaget medføre at oppdragstakeren også har plikt til å gi råd om hvilket detaljeringsnivå denne undersøkelsen skal ligge på.

Det er flere nivåer en slik undersøkelse kan ligge på:

Verdi- og lånetakst utgjør det mest grunnleggende nivået av boligtaksering, og utgjør mer en beskrivelse av boligen basert på visuell befarig enn en fagkyndig teknisk gjennomgang og tjener ikke godt til formålet-

Bygningsteknisk gjennomgang utgjør en mer detaljert bygningsanalyse, og gir tilstandsgrader og levetidsintervaller.

Tilstandsvurderinger i form av former for boligsalgsrapporter har vært i bruk over noe tid. Den mest brukte BRS ved bolighandel er utformet på flere nivåer. Det er nivå 1, som fortsatt gir stort rom for forbehold og ansvarsfraskrivelse som øker kjøperansvaret, som var det helt dominerende nivå i bruk da Forbrukerrådet høsten 2015 gjorde stikkprøver om bolighandelen i fire fylker.

NS3600 utgjør det mest detaljerte nivå av en generell fagkyndig teknisk gjennomgang. Som nevnt ovenfor vil kun de virkelige skjulte manglene gjenstå i situasjoner som dette, forutsatt at det ikke foreligger noen informasjonssvikt.

Avgrenset gjennomgang av konkret problemområde blir tatt med som en subsidiær kategori. Ved et konkret problem følger det av ordlyden at oppdragstakeren gir råd. De må naturlig nok bli av ganske konkret karakter. En murer ser på sprekker i muren, en installatør ser på sikringsskapet mv. Vi understreker at dette kun dukker opp der selgeren konkret kjenner til problemer som en vanlig takstmann ikke har forutsetninger for å fange opp eller beskrive korrekt.

Igjen påpekes at det er viktig at megleren benytter forsvarlig faglig skjønn rundt hvilke råd som blir gitt. Vi kan ikke se at lov- og forskriftsendringen påvirker dette, og i Finanstilsynets vurdering leser vi det samme.

Plikten for oppdragstakeren til å gi råd om fagkyndig teknisk vurdering til begge parter ligger integrert i at oppdraget utføres med «omsorg for begge parters interesser». En konkretisering av rådgiving om fagkyndighet mener vi synliggjør behovet for, og nødvendigheten av, et bevisst valg av teknisk





gjennomgang. Uten noen felles standard å enes om i forbindelse med fagkyndighet, er det likevel vanskelig å se at dette skal føre til noen stor konfliktreduksjon isolert sett.

Vennlig hilsen  
**FORBRUKERRÅDET**

Thomas Bartholdsen  
Fagdirektør bolig

Thomas Iversen  
Rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.*

VEDLEGG

Omtale sakset fra Eiendom Norges egenomtale på eget nettsted av 14.05.2013

<http://eiendommnorge.no/takstmenn-og-eiendomsmeglere-har-signert-en-avtale-om-bedre-forbrukerinformasjon-ved-boligomsetning-og-styrket-uavhengighet-bransjene-imellom/>

++

**ny avtale mellom Eiendomsmeglerforetakenes forening (Eff), Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst inneholder felles kjøpereglene for å sikre at partene er uten bindinger til hverandre.**

Bransjene etablerer i felleskap en ordning der forbruker velger takstmann selv. Selgere som ikke har gjort et valg før de tar kontakt med en eiendomsmegler henvises til et nøytralt nettsted der de kan søke etter takstmenn.

Samtidig etableres det skriftlige og sporbare kommunikasjonsrutiner mellom eiendomsmeglere og takstmenn ved sluttarbeid med rapportene.

Reglene må ses i sammenheng med pågående innfasing av en utvidet tilstandsrapport som vil medføre at enkle takster med knapp boliginformasjon forsvinner. Eff vedtok for en tid siden at slike rapporter skal være obligatoriske fra 2015.

– Et felles ønske om å senke konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig har vært en viktig drivkraft i arbeidet med å få avtalen på plass, ifølge Christian Vammervold Dreyer, administrerende direktør i Eff.

Bra for kundene

Han mener at en solid og informativ boligsalgsrapport vil virke konfliktdepende.

Rapporten blir den samme enten takstmannen tilhører NTF eller NITO Takst, og kan bare fylles ut av takstmenn som er sertifisert for slike oppdrag.

– Mer salgsinformasjon og bedre sikkerhet for at rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann er bra for boligkundene. I tillegg er jeg svært glad for at vi gjennom fornyet dialog har lagt grunnlag for konstruktiv samhandling mellom de berørte bransjene, sier Are Andenæs Huser, administrerende direktør i NTF.





I 2009 fremla et regjeringsoppnevnt utvalg en innstilling som tok til orde for lovendringer for å øke bruken av grundigere tilstandsanalyser i boligomsetningen. Debatten som fulgte satte også søkelys på forholdet mellom bransjeaktørene.

– Politikerne fulgte ikke opp innstillingen de bestilte. De etterlot både forbrukerne og oss med mange ubesvarte spørsmål. At bransjene til slutt selv satt seg sammen for å komme videre har nå gitt et positivt resultat som kommer forbrukerne til gode, sier Huser.

Blir tryggere

Boligsalg rapportene vil basere seg på Norsk Standard (NS) 3600 som også lanseres i disse dager. Den nye rapporten vil gi betydelig mer informasjon til forbruker enn dagens boligsalg rapporter og takster og forventes å være klar til bruk i løpet av første kvartal i 2014.

– Jeg er overbevist om at tiltakene samlet sett vil gjøre det tryggere å handle bolig. Nå må vi bruke tiden frem til 2015 på å fase inn alle endringer på en god måte, og sørge for at vi får samme praksis i hele landet, sier Espen Fuglesang, daglig leder i NITO Takst.

I noen typer eiendomsoverdragelser vil det være naturlig å se bort fra regelen om obligatorisk boligsalg rapport, påpeker han.

– Det kan for eksempel gjelde salg innad i en familie, i forbindelse med skifte og tomtsalg, sier Fuglesang.

Kontaktpersoner:

Christian V. Dreyer, adm. direktør, Eiendomsmeglerforetakenes forening, telefon 907 24 999

Are Andenæs Huser, administrerende direktør i NTF, telefon 982 08 121

Espen Fuglesang, daglig leder, NITO Takst, telefon 905 21 077