

Kommunal -og moderniseringsdepartementet

Vårt saksnr.: 20/2088

Oslo, 8. mai 2020

Hørings svar - Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Høringsnotatet er godt skrevet, informativt og i hovedsak er det argumentert godt for standpunktene som er tatt. Til tross for dette har Forbrukerrådet noen innvendinger. Forbrukerrådet mener blant annet at det er en mangel at det ikke er tatt inn et klarspråk bestemmelse i forskriften. Forskriften skal gi større trygghet for forbrukere i bolighandelen. Derfor er det viktig at forskriften er tydelig på at rapportene skal skrives på en måte som gjør at forbrukere forstår det som står der.

I vårt svar på høringen tar vi utgangspunkt i vårt skriftlige innspill: «Forbrukerrådets syn på hva tilstandsrapporten bør inneholde og krav til dem som skal lage rapporten», av 2. mai 2019, med vår referanse 19/1947-1

Hovedinnhold i høringsnotatet

Overordnet støtter Forbrukerrådet:

- Når selger bruker en ikke godkjent bygningskyndig for å lage en tilstandsrapport, eller velger å ikke lage en tilstandsrapport, vil selger være kjent med de fleste forhold med boligen og det skal mindre til for at boligen anses å ha mangler. Ansaret blir da liggende hos selger.
- At det skal tas hull for å søke etter fukt i våtrom og rom under terreng.
- Bygningssakkyndig skal være et lovregulert yrke.
- Bygningssakkyndig må bli registrert i et offentlig register før de kan lage godkjente tilstandsrapporter, og at personer kan slettes fra registret hvis de ikke oppfyller kravene som stilles.

Utover dette kommer vi ikke til å kommentere det vi er enige i, med unntak av der høringsnotatet eksplisitt ber om tilbakemelding.

5. Overordnede prinsipper for fastsettelse av tilstandsrapportens innhold

- Vi mener at kostnadsrammen på en tilstandsrapport har et forsvarlig kostnadsnivå. Innenfor dette kostnadsnivået, eller med en



bagatellmessig økning sett i forhold til de økonomiske implikasjoner, mener vi kvaliteten og brukervennligheten kan bedres noe. Viser til pkt. 7.4.5 og pkt. 7.6.

7. Tilstandsrapportens innhold

- **7.1 Borettslag**

Bygningssakkyndig må også vurdere ytre forhold i borettslagsleiligheter. Bygningssakkyndig skal innhente vedlikeholdsrapport fra borettslagets forretningsfører / styre og vurdere denne. Bygningssakkyndig skal vurdere om det er store vedlikeholdsutgifter som vil påløpe innen kort tid. Bygningssakkyndig skal også kommentere bygningens plassering i terreng, takkonstruksjon, generelt vedlikehold av fasade, heis, dører, vinduer og fellesarealer. Dersom leiligheten ligger i sokkel, skal bygningssakkyndig vurdere faren for fuktinntrengning.

- **7.2 Småhus**

Bygningssakkyndig skal stille krav til boligselger at det legges ut enkle skadedyrfeller i rimelig tid før bygningssakkyndiges befaringsav eiendommen. Bygningssakkyndig skal vurdere og notere funnene i rapporten og utdype hva de kan indikere.

- **7.2.5 Taket**

Viser til forskriftens § 2-9, 2. og 4. ledd. Der står det blant annet: «skal inspiseres når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig». Endres til: «Skal inspiseres. Inspisering kan unnlates når bygningssakkyndig finner det sikkerhetsmessig uforsvarlig. Den bygningssakkyndige må dokumentere hvorfor vedkommende finner det uforsvarlig».

- **7.2.6 Ytterkledning**

Bygningssakkyndig skal sjekke om det er musebånd under kledning.

- **7.2.8 Rom under terreng**

Det bør spesielt fremkomme i takstrappen om det er innkledde/utformede vegger.

- **7.2.9 Fundamenter og grunnmur**

Den bygningssakkyndige skal angi hvilken type grunnmur eiendommen har, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås. Den bygningssakkyndige må være særlig oppmerksom på om eiendommen har en multimurkonstruksjon. Grunnmur består av



multimurelementer var en vanlig byggemåte på 80-90-tallet. Multimur har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader, fordi multimuren består av betong på utsiden med organisk materiale i kjernen.

- **7.2.11 Terrengforholdene**
Bygningssakkyndig skal knytte en merknad til potensiell overvanns problematikk. Overvannsproblematikk blir oftere et problem i takt med økende og mer intens nedbør grunnet klimaendringene.
- **7.2.14 Elektrisk anlegg**
Forbrukerrådet var blant de som tok til orde for en forenklet vurdering av boligens elektriske anlegg. Forslaget i høringsnotatet mener vi dekker dette godt.
- **7.2.15.1 Hvorfor inkludere arealoppmåling?**
Harmoniseres med avhendingsloven § 3-3, 2. ledd.
- **7.2.15.2 Hvilke målebegrep bør oppgis?**
I dag er begrepsbruken rundt areal forvirrende for forbruker. Vi støtter at det blir krav om at kun BRA brukes.
- **7.3 Leiligheter etc.**
Bygningssakkyndig skal stille krav til boligselger at det legges ut enkle skadedyrfeller i rimelig tid før bygningssakkyndiges befaring av eiendommen. Bygningssakkyndig skal vurdere og notere funnene i rapporten og utdype hva de kan indikere.
- **7.4 Avgrensninger**
Forbrukerrådet mener at en ikke i kan forutsette at en bruker eiendomsmegler og derfor heller ikke kan legge eiendomsmeglerloven til grunn, jfr pkt. 7.4.5 nedenfor. Om en bruker eiendomsmegler, vil vedkommende i hovedsak basere seg på opplysninger fra bygningssakkyndig og ikke motsatt.
- **7.4.1 Innledning med avgrensningsprinsipper**
Forbrukerrådet finner avgrensningene altfor omfattende. Vi mener at f.eks. frittstående garasje, balkong, vinduer, dører, tilstand på loft og indikasjon på svakhet på etasjeskillere bør være med i en tilstandsrapport. Dette er typiske saker som ofte kommer opp til nemndsbehandling.



- **7.4.2 Radon**
Bygningssakkyndig skal i de tilfeller der det finnes kommunalt radonkart, innhente dette og notere det i tilstandsrapporten.
- **7.4.3.4 Verdi- og lånetakster – vurderingen til departementet**
Konklusjonen i departementets vurdering er at bygningssakkyndig ikke skal anslå verdi. Dette er vi uenig i. Vi mener at bygningssakkyndig tilfører verdifastsettelsen en kvalitet på et punkt som eiendomsmegler ikke er kvalifisert til å vurdere, nærmere bestemt den tekniske verdien. Forbrukerrådet mener derfor fortsatt at bygningssakkyndig bør vurdere boligens tekniske verdi og antatt markedsverdi. Innledningsvis i tilstandsrapporten bør det også fremgå hva som ligger til grunn for de ulike verddivurderingene som bygningssakkyndige foretar. Vi mener at kjøper skal være mest mulig opplyst før en gjør et kjøp. Om det er betydelig forskjell mellom bygningssakkyndig og eiendomsmegler i antatt markedsverdi, vil dette være en «varselklokke» for kjøper og noe som må avklares før en inngår en handel. For Forbrukerrådet holder ikke argumentet at en kun vil ha eiendomsmeglers prisvurdering fordi en er redd for konflikter hvis bygningssakkyndig har en annen vurdering. Vi mener to vurderinger, for noe som er så viktig og vanskelig for forbruker selv å vurdere, er bedre enn en vurdering.
- **7.4.4 Elektriske anlegg**
Forbrukerrådet har argumentert for en forenklet vurdering gjennomført av bygningssakkyndig. Vi mener imidlertid at argumentene i høringen er gode, og støtter derfor høringens anbefaling.
- **7.4.5 Lovlighetsmangel**
Det argumenteres fra departementets side i høringsdokumentet at lovlighetsmangel skal ivaretas av eiendomsmegler, jfr. eiendomsmeglerloven. Dette er etter vår mening en feilslutning. Det er ikke slik at det er krav om å bruke eiendomsmegler ved et boligsalg. Avhendingsloven gjelder om en bruker eiendomsmegler eller ikke. Vi mener derfor fortsatt at bygningssakkyndig bør ha et ansvar for å vurdere om boligen er oppført i samsvar med ferdigattest, brukstillatelser og godkjente tegninger. Dette er et viktig punkt som kan medføre store konsekvenser for kjøper dersom det viser seg at boligen for eksempel ikke er godkjent til den bruk som kjøper kunne forvente. Forbrukerrådet mener det er uheldig med dagens praksis der den bygningssakkyndige ofte fraskriver seg ansvar for å kunne vurdere offentligrettslige krav. Vi er kjent med at det kan være utfordrende å vurdere offentligrettslige krav når ulike tiltak er gjennomført, men vi mener at den bygningssakkyndige i så fall må tydeliggjøre at det er



usikkerhet knyttet til om tiltaket er gjennomført i henhold til offentligrettslige krav, - noe som er delvis er forslått i høringen.

- **7.5 Hvordan undersøkelsene skal skje**

Forbrukerrådet mener vurderingene departementet har gjort stemmer godt overens med de innspillene vi har gitt tidligere.

Imidlertid mener Forbrukerrådet at det bør beskrives nærmere hvordan den bygningssakkyndige undersøker tak.

- **7.6 Resultatet av undersøkelsene**

De fleste kjøper bolig få ganger i løpet av livet. Muligheten til å kunne vurdere kvaliteten og tilstanden på en bolig er normalt begrenset for vanlige boligkjøpere. Det samme gjelder fagkunnskap og innsikt i den fagterminologi bygningssakkyndige bruker. Hvordan tilstandsrapporten blir utformet og hvilke begreper som brukes, vil være av stor betydning for om forbrukere forstår hva de kjøper. Med de foreslåtte endringene i avhendingsloven vil kjøper bli vurdert til å kjenne til alle forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten. Da er det viktig at informasjonen også er formidlet på en forståelig måte. Vi oppfordrer departementet til å se på ulike pedagogiske måter å fremstille innholdet i rapporten på. Vi viser blant annet til NOU 2009:6 (s. 58) der det påpekes: «...at bruk av farger/'trafikklys' er et godt pedagogisk og velkjent virkemiddel, som med fordel kan benyttes i tillegg til angivelse av tilstandsgrad. Det kan også være aktuelt å benytte 'varseltrekant' for å angi et særlig faremoment. Folk flest kjenner godt faregradering ved slik fargeangivelse og varseltrekant, og fanger trolig raskt opp dette som risikoangivende ved tilstandsbeskrivelsen.»

Etter vår mening kan med fordel begrepet TG (Tilstandsgrad) kombineres med en fargekode eller lignende, slik at resultatene av undersøkelsene fremstår tydeligere for boligkjøper. For å vite hva TG3 betyr, må boligkjøper lese seg opp. Hvis TG3 vises sammen med f.eks. en rød fargekode, vil potensielle boligkjøpere bli oppmerksom på problemområdet på en helt annen måte.

- **7.7 Selgers egenerklæring**

Her er vi uenige med departementets konklusjon. Vi gjentar det vi skrev i vårt innspill til forskriftsarbeidet: «Forbrukerrådet mener at det bør være krav om at selger må fylle ut egenerklæringsskjema ved alle boligsalg. Egenerklæringsskjemaet vil hjelpe selger med å oppfylle opplysningsplikten i avhendingsloven, og vil gi bygningssakkyndig viktig informasjon om boligen. Vi mener at egenerklæringsskjemaet burde være gjenstand for en egen gjennomgang for å sikre at skjemaet har et



forståelig språk for forbrukere, større grad av enhetlig begrepsbruk og de nødvendige punktene som selgere bør opplyse om.»

I høringsnotatets pkt. 7.7, nest siste avsnitt, argumenter departementet selv godt for hvorfor en bør ha krav om egenerklæring: *«Noen selgere bruker verken meglere eller tegner forsikring. Disse vil ikke nødvendigvis legge frem en egenerklæring hvis den ikke gjøres til en del av tilstandsrapporten. Dette kan tale for at forskriften bør fastsette at egenerklæringen skal inngå i tilstandsrapporten.»*

- **7.8 Prisanslag for utbedring av bygningsdeler**

Som Forbrukerrådet gjorde i vårt innspill til forskriften, støtter vi fullt ut at det skal gis et prisanslag.

- **7.9 Rapportens varighet**

I vårt innspill sa vi 9 måneders varighet. Imidlertid har vi ikke noe problem med å støtte 1 års varighet.

- **7.10 Virkninger av at en rapport ikke oppfyller alle kravene**

En rapport som har avvik fra kravene i kap. 2, kan likevel regnes som gyldig for de bygningsdeler og forhold hvor vurderingene klart ikke er påvirket av avvik fra kravene.

- **7.11 Bruk av skjema**

Forbrukerrådet opprettholder vårt standpunkt om standardiserte skjema, som det også vises til i høringsnotatet. Vi synes argumentene i første avsnitt, bør vektlegges mer enn andre argumenter. I første avsnitt står det: *«Bruk av standardisert skjema gir flere fordeler. Det blir lettere for forbrukere å se at tilstandsrapporten er i samsvar med forskriftens krav og gir rettsvirkninger som følger av loven. Videre kan det ved bruk av enhetlig skjema være lettere for forbrukeren å sette seg inn i opplysningene som gis, siden systemet vil være gjenkjennelig fra andre rapporter. Enhetlige skjema medvirker også til å sikre at rapporten inneholder opplysninger om de forholdene forskriften krever.»*

Vi vet at standardisering gir en betydelig bedre forbrukertrygghet. At det skulle låse for «innovative muligheter og forbrukervennlige skjema», kan vi ikke forstå. Om en har et standardskjema, som forbruker kjenner igjen fra visning til visning, kan en godt utvikle tillegg som både er innovativt og forbrukervennlig. Hovedpoenget er at forbruker må slippe å sette seg inn i mer eller mindre kreative måter å lage skjema på hver visning de går på.



8. Kravene for å bli bygningsakkyndig

- **8.3.2 Forslag**

Som det vises til i høringsnotatet har Forbrukerrådet med flere, spilt inn krav om minst 180 studiepoeng for å bli godkjent bygningsakkyndig. Vi synes departementet argumenterer godt for at det bør være nok med krav om høyere fagskolegrad og minst 120 studiepoeng. Vi støtter derfor forslaget til departementet. Vi vil imidlertid opprettholde forslaget vårt om krav til obligatorisk etterutdanning.

- **8.4 Krav om studiepoeng inne tilstandsrapportering?**

Forbrukerrådet støtter i hovedsak departementets vurdering. Imidlertid mener vi at bygningsakkyndig må levere et visst antall godkjente rapporter før vedkommende gis autorisasjon.

- **8.8 Krav om uavhengighet og forsikring**

- **8.8.1 Uavhengighet**

I dag får bygningsakkyndige i hovedsak oppdragene sine fra eiendomsmeglere. Forbrukerrådet mener dette er problematisk. Eiendomsmeglere blir oppfattet som selgers «person». Det er også på dette tidspunktet bygningsakkyndig gjør sin jobb. Om forbruker oppfatter at det er en binding mellom eiendomsmegler og bygningsakkyndig, blir det et tillitsproblem, og en er helt avhengig av tillit til de profesjonelle aktørene ved bolighandel. Dette er som kjent et marked som forbruker veldig sjeldent er i og som involvere mye penger.

Om forslaget til lovkrav i forskriftens § 3-2 er nok, er vi i tvil om. Ideelt hadde vi helst sett at disse to aktørene var helt uavhengige av hverandre. På den annen side vil det i praksis være vanskelige å få til, kanskje spesielt i der boligmarkedet ikke ser så stort som i større byer.

Som en løsning på dette dilemma støtter vi forslag i høringen om å vedta § 3-2 om uavhengighet, men ønsker at det legges til følgende setning: «Bygningsakkyndige skal ikke ha et kontraktsforhold til eiendomsmegler eller forsikringsselskap som er involvert i eiendomshandel»



- **8.8.2 Forsikring**

Dette støttes av Forbrukerrådet, men ønsker å øke beløpet til 15 millioner.

9. Offentlig kontroll med de bygningsakkyndige

- **9.2 Vurdering av alternative modeller**

Forbrukerrådet støtter ikke departementets forslag om egen registrering. Vi mener det må innføres en ordning der det må søkes om godkjenning som bygningsakkyndig. Som vist i pkt. 8.8.1 ovenfor, er en svært avhengig av at bygningsakkyndig sin kompetanse for å skape tilstrekkelig tillit i en bolighandel. En måte å gjøre det på er offentlig godkjenning.

Vi er også redd for aktører vil registrere seg uten å ha nødvendig kompetanse. Stikkprøvekontroll vil ikke være nok til å avsløre slike «svindlere». Forbruker er helt avhengig av å stole på bygningsakkyndig.

- **9.3 Personlig eller foretaksbasert registrering**

Forbrukerrådet støtter fullt ut at det må være personlig registrering.

- **9.5 Tilsyn med de registrerte. Sanksjoner.**

Det vises til pkt. 9.2 ovenfor. Hvis en har en godkjenningsordning av bygningsakkyndige før en fikk lov å registrere seg, ville en lette arbeidet med tilsyn. Som det også står skrevet i høringsnotatet er det svært viktig at ordningen har stor troverdighet. Etter vår mening er det mye bedre å gjøre dette forbyggende gjennom en søknad, enn gjennom kontroll i etterkant.

Forbrukerrådet mener også for øvrig at det bør etableres en forskriftsbasert klagenemnd som kan behandle klager fra forbruker på bygningsakkyndige. Et alternativ er å forskriftsfeste nåværende takstklagenemnd, som tilpasses de nye kravene til takseringsvirksomhet. Klagenemnden må være obligatorisk for alle som har blitt godkjent bygningsakkyndig. Nemnden bør finansieres av bransjen. En utenrettslig klagenemnd vil gjøre det enklere og billigere for forbrukere å få vurdert klager mot bygningsakkyndige uten å måtte gå til domstolene.



11. Mer informasjon om tilstanden i boligmassen

Forbrukerrådet støtter forslaget om at tilstandsrapportene blir gjort digitalt og at denne informasjonen blir delt med sentrale bygningsmyndigheter. Samfunnet trenger bedre kunnskap om boligmassen i samfunnet for å bedre kvaliteten, ikke minst i et bærekraftig perspektiv. Viser også til pkt. 7.11 om viktigheten av standardiserte tilstandsrapporter.

Vennlig hilsen

Forbrukerrådet

Olav Kasland

Fagdirektør bolig

Hanne Beth Takvam-Borge

Politisk rådgiver