

Til: Kommunal- og forvaltningskomiteen
Fra: Norges Eiendomsmeglerforbund

Oslo, 28.02.19

Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) Prop. 44 L (2018–2019)

1. Innledning

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) vil uttrykke anerkjennelse til Justis- og beredskapsdepartementets prioritering av arbeidet for en tryggere bolighandel. Et samlet grep om regulering av bygningssakkyndige, tilstandsrapporter og insitament for bruk av godkjente tilstandsrapporter vil være et viktig skritt i riktig retning. Forslagene til endringer i avhendingsloven vil slik vi ser det bidra til å bevisstgjøre både boligkjøpere og boligselgere og kan på den måten medvirke til konfliktreduksjon. Samtidig ser vi at det er nødvendig å gjøre noen konkrete justeringer i departementets forslag for at lovendringene skal virke etter sitt formål, og bidra til en tryggere bolighandel. Dette vil vi konkretisere i det følgende.

Det er enighet om at det er for mange konflikter mellom boligkjøpere og boligselgere. I tillegg til den belastningen dette medfører for rettsapparatet, skaper konfliktene utrygghet. Disse konfliktene representerer en betydelig økonomisk risiko.

NEF mener at det beste verktøyet for å redusere risikoen for konflikter, er å øke kvaliteten på den informasjonen som gis fra selger til kjøper. Dette forutsetter at det etableres en autorisasjonsordning som skal sikre at de bygningssakkyndige har høy kompetanse. Tilstandsrapporter må være av en kvalitet som er bedre egnet til å avdekke feil og mangler ved boligen. I dag er det store variasjoner i bruken og kvaliteten på rapporter som beskriver boligens tilstand. I noen regioner brukes fortsatt enkle verdi- og lånetakster som ikke gir særlig relevant informasjon om boligens tilstand. Andre steder brukes tilstandsrapporter, men disse kan være av varierende kvalitet. Både tilgangen til og etterspørselen etter tilstandsrapporter av god kvalitet må økes.

2. Oppsummering av NEFs forslag til justeringer:

For å sikre at endringene i avhendingsloven virker etter sin hensikt foreslår NEF følgende konkrete justeringer i departementets lovforslag:

- 2.1. Til § 3-10 (1): Forskrifter om krav til autoriserte bygningssakkyndige og innhold i tilstandsrapporter vedtas i rimelig tid før endringene i avhendingsloven trer i kraft.
- 2.2. Til § 3-1 (4): Kjøpers egenandel settes til 1 prosent av kjøpesummen.
- 2.3. Til § 1-2 (3): Den lovfestede egenandelen gjøres ufravikelig i forbrukerkjøp.

- 2.4. Til § 3-3 (2): Det lovfestes en minsteterskel for når et innendørs arealavvik skal utgjøre en mangel. Med «areal» menes bruksareal (BRA). Rommenes faktiske bruk eller funksjon er uten betydning. Et avvik fra det opplyste arealet på 3 prosent eller høyere, og minimum 1 kvadratmeter, utgjør en mangel.
- 2.5. Til § 4-12 (3): Prisavslag ved innendørs arealavvik beregnes på grunnlag av den kvadratmeterpris eiendommen faktisk ble solgt for, med et fradrag på 1/3.

Forslagene begrunnes nærmere i det følgende.

2.1. Om krav til bygningsakkyndige og tilstandsrapporter

I proposisjonen fremgår det at departementet tar sikte på at loven skal tre i kraft samtidig som eventuelle forskrifter med hjemmel i § 3-10 (1). Tilstandsrapporter av god kvalitet er en av hjørnesteinene i en tryggere bolighandel. NEF understreker viktigheten av at forskrifter om krav til autoriserte bygningsakkyndige og innholdet i tilstandsrapporter må vedtas i god tid før endringene i avhendingsloven trer i kraft. Rekkefølgen er avgjørende for at de bygningsakkyndige skal få tid til å utvikle kompetanse og kapasitet til å kunne levere tilstandsrapporter som oppfyller de nye kvalitetskravene, før kravene trer i kraft. Vi minner for øvrig om at det er gjort et grundig forarbeid av Takstlovutvalget som i NOU 2009:6 har laget utkast til «*forskrift om autorisasjon av bygningsakkyndige*» og utkast til «*forskrift om krav til innhold av godkjent tilstandsrapport*».

2.2. Om kjøpers egenandel ved mangler

2.2.1 Eiendom solgt «som den er»

Departementet går inn for å gjøre alminnelige ansvarsfraskrivelser («som den er» ol.) ugyldige. Forslaget innebærer i realiteten et forbud mot alminnelige ansvarsfraskrivelser i bolighandelen. Etter dette vil bare selgerens spesifiserte forbehold kunne få virkning for kjøpers kunnskap og begrense selgers ansvar.

NEF støtter departementet i at kontraktsrettslige insentiver, i form av begrensninger i adgangen til å fraskrive seg ansvar, vil være mest hensiktsmessig for å øke bruken av tilstandsrapporter i boligsalg med forbrukere på begge sider.

Takstlovutvalgets flertall foreslo i 2009 et forbud mot å ta «som den er»-forbehold hvis det ikke er fremlagt tilstandsrapport (et begrenset forbud). Dette forslaget er i tråd med det NEF fremmet i høringsvar 15.01.18 til den fornyede høringen om Takstlovutvalgets utredning.

Departementet har vurdert forslaget om et begrenset forbud mot «som den er», men sier om dette (Prop. side 50):

«Siden alminnelige forbehold er så utbredt i dag, er det trolig riktig at flertallets forslag i NOU 2009: 6 vil føre til at flere selgere fremlegger tilstandsrapport. Departementet antar imidlertid at det vil være et minst like effektivt virkemiddel å fjerne muligheten til å ta alminnelige forbehold mer generelt, altså uavhengig av om det fremlegges en tilstandsrapport eller ikke. Så lenge muligheten til å ta «som den er» forbehold opprettholdes, vil selgeren fortsatt ha begrensede insentiver til å meddele kjøperen og takstmannen alle negative opplysninger om eiendommen. Videre vil ikke forslaget til Takstlovutvalgets flertall

bidra til å utjevne den strukturelle ubalansen i kjøperens disfavør som kan hevdes å ligge i dagens ordning med eierskifteforsikringselskaper og ansvarsfraskrivelser.» (vår utheving)

Til departementets vurdering vil vi understreke at uansett hvilke kvalitetskrav som stilles til tilstandsrapporter, må det tas høyde for at det vil være skjulte feil og mangler ved en brukt bolig som selv ikke en godkjent tilstandsrapport vil kunne avdekke. I slike tilfeller kan verken den bygningssakkyndige eller selgeren beskyldes for å ha holdt tilbake negative opplysninger. Det må også tas høyde for at årstidene, for eksempel stor snømengde, påvirker muligheten for utvendig inspeksjon av f.eks. tak og drenering.

Som eksempel kan nevnes en enebolig med relativt nytt tak som ikke viser tegn til skader eller slitasje. Selgeren har gitt de opplysninger han har om eiendommen, herunder taket, og han har bekostet en offentlig godkjent tilstandsrapport. Rapporten sier ingenting om risiko for skade i taket, da den bygningssakkyndige ikke har mulighet til å avdekke en eventuelt skjult feil uten destruktive inngrep som kan være av irreversibel karakter og forringe verdien på eiendommen. En stund etter overtakelse oppstår lekkasje fra taket. Lekkasjen er forårsaket av en skjult feil og vannskaden som oppstår utløser utbedringskostnader av et visst omfang.

I det følgende knytter vi imidlertid våre vurderinger til departementets grunnleggende premiss om at det ikke skal kunne tas gyldig «som den er» -forbehold, og foreslår nødvendige justeringer i departementets forslag.

2.2.2 Nærmere om virkninger av minsteterskel/kjøpers egenandel

Departementet redegjør godt for skillet mellom alminnelige og spesifikke forbehold. Dog bemerkes at dette skillet vil kunne føre til praktiske utfordringer og til en rekke tvister knyttet til om et forbehold er spesifikt, om det var grunnlag for å ta et slikt spesifikt forbehold eller om det er ugyldig.

I notatet til høringsmøtet 23. august 2018 presenterte departementet et forslag om å presisere at bagatellmessige feil eller avvik under enhver omstendighet ikke utgjør en mangel. Hensikten med forslaget var å nedjustere boligkjøpernes forventninger for å redusere mengden av konflikter.

NEF og en rekke andre høringsinstanser gav uttrykk for at det i så fall burde settes en kvantitativ nedre grense, for å unngå at det innføres ytterligere skjønnsmessige kriterier i avhendingsloven. I proposisjonen fremgår det at departement er enig i at en minsteterskel bør være kvantitativ for å fungere etter sitt formål. Departement legger til grunn at det vil kunne gi mindre forutberegnelighet og virke konfliktskapende dersom man innfører et nytt kvalitativt og skjønnsmessig kriterium i loven. NEF støtter dette.

I det endelige forslaget har departementet falt ned på en annen løsning enn det som ble presentert før høringsmøtet. Forslaget innebærer at terskelen utformes som en egenandel for de tilfeller der en konstatert mangel påfører kjøperen tap eller kostnader. Departementet har klargjort at terskelen ikke skal supplere det abstrakte mangelbegrepet, men skal fungere som en egenandel som kommer til fradrag i de kostnadene selger må dekke ved utbedring av en konstatert mangel.

Dersom man hadde opprettholdt forslaget om en ren minsteterskel ville 10.000 kroner åpenbart være for lavt, fordi kostnadene til sakkyndigvurdering med befaring, skaderapport og utbedringsforslag alene raskt vil komme opp i dette beløpet. Ved en ren minsteterskel på 10.000 kroner vil man nesten «alltid» krysse grensen for at avviket skal kunne utgjøre en mangel.

Når terskelen i stedet er foreslått som en egenandel, er den rettslige situasjonen litt annerledes. Beløpet i seg selv er da ikke avgjørende i forhold til om et avvik utgjør en mangel eller ei. NEF støtter departementet i at en egenandelsgrense er bedre egnet til å dempe konfliktnivået enn en minsteterskel, men etter vår vurdering er en egenandel på 10.000 kroner for lav til å oppfylle intensjonen om å redusere konfliktnivået. Vi ser fire praktiske og økonomiske sider ved forslaget som tilsier at egenandelen må settes høyere enn 10.000 kroner:

- **Oftere krangel om hva som regnes som en mangel**

For det første vil terskelen for å hevde at boligen har en mangel senkes når dagens vesentlighetskrav fjernes. Selgeren får ansvar for enhver mangel som kan påvises, selv om den ikke utgjør et vesentlig avvik. Kjøperen løper ingen risiko ved å krangle med selgeren, og kan utnytte en eventuell boligkjøperforsikring eller annen rettshjelpsdekning til å sette i gang en prosess. Vinner kjøperen frem kan han oppnå erstatning for relativt beskjedne mangler som selgeren ikke kan lastes for, kun med fradrag for en egenandel på 10.000 kroner. Dette er et lite beløp sett i forhold til den investeringen brukte boliger representerer. Et praktisk eksempel kan være slitasje i et parkettgulv. Dette avdekkes gjerne i forbindelse med overtakelse når boligen er tømt for møbler. Et krav om erstatning/prisavslag fra kjøper som følge av slitasje vil etter dagens regler normalt avvises, da det ikke utgjør et vesentlig avvik. Når vesentlighetskravet fjernes og erstattes med en lav egenandel, antar vi at flere kjøpere vil forsøke å fremme krav som er basert på slike slitasjeskader.

- **Leting etter feil for å akkumulere et erstatningskrav**

For det andre er erfaringen med bolighandel at forbrukere lett vil kunne feiltolke en slik regel. Jo lavere beløpet er, jo flere tvister vil kunne oppstå selv om grensen rettslig sett ikke er direkte knyttet til mangelsvurderingen. En slik faktisk og rettslig villfarelse om terskelen kan føre til at kjøpere som finner ett avvik vil lete etter flere avvik i den tro at man kan akkumulere et erstatningskrav ved å passere grensen på 10.000 kroner. Denne type «leting» etter feil vil etter vårt skjønn være konfliktgenererende, om ikke for domstolene, så med stor sannsynlighet i forholdet mellom forbrukerne. Dette vil kunne bli særlig utfordrende i de tilfeller hvor en eller begge parter ikke har tilgang på tilstrekkelig rettshjelp gjennom en forsikringsordning.

- **En uforholdsmessig risikoforskyvning fra kjøper til selger**

For det tredje vil en egenandel på 10.000 kroner overføre tilnærmet all risiko og ansvar fra kjøperen til selgeren. Da skapes en ny ubalanse i selgerens disfavør som stemmer dårlig med intensjonen om å balansere rettsforholdet mellom selgere og kjøpere. Departementet har i proposisjonen understreket at en tryggere bolighandel forutsetter at boligkjøpere er innforstått med den latente risikoen for skjulte feil og mangler ved en brukt bolig. En egenandelsregel kan bidra til å tydeliggjøre kjøpers risiko og ansvar for å sette seg inn i dokumentasjon av boligen, men når dagens vesentlighetsterskel erstattes med en svært lav egenandel innebærer det en uforholdsmessig risikoforskyvning fra kjøper til selger.

Ved salg etter dagens avhendingslov § 3-9 skal det foretas en helhetlig vurdering av om et avvik utgjør en mangel, men rettspraksis viser at kjøper ofte må bære kostnader på opp mot 5 prosent av kjøpesummen. Med utgangspunkt i en gjennomsnittsbolig kjøpt for 3,5 millioner kroner, tilsvarer dette rundt 175.000 kroner. En egenandel på 10.000 kroner vil tilsvare 0,3

prosent av verdien av en gjennomsnittsbolig. NEF deler departementets vurdering om at kjøpers risiko må reduseres, men er uenig i at en så stor del av risikoen skal veltes over på selgeren. Vi mener dette er en ubalansert og lite rimelig løsning.

- **Høyere transaksjonskostnader**

For det fjerde vil vi understreke at de foreslåtte endringene må forventes å øke transaksjonskostnadene i form av høyere pris på tilstandsrapporter og høyere premie på selgerforsikringer. Dette er for øvrig i samsvar med departementets antakelse. For tiden er det knyttet usikkerhet til i hvilken grad markedet i fremtiden vil tilby selgerforsikringer, og hvordan forsikringsproduktene vil prise inn selgers risiko dersom kjøper får en lav egenandel på 10.000 kroner.

2.2.3 Justering av egenandelsgrensen

NEF mener at en noe høyere egenandel vil bidra til å begrense konflikter om ubetydelige forhold. For det andre mener NEF at en noe høyere egenandel vil bidra til bedre balanse i rettsforholdet mellom kjøper og selger, med en fordeling av ansvar og risiko som oppleves mer rimelig for alle parter. For det tredje mener NEF at en noe høyere egenandel vil redusere antall skadesaker hos forsikringsgiver og dermed bidra til lavere forsikringspremie, slik at de samlede transaksjonskostnadene ikke stiger mer enn nødvendig.

NEF vil foreslå at egenandelen settes til 1 prosent av kjøpesummen. Den nasjonale gjennomsnittsprisen for boliger er rundt 3,5 millioner kroner, og egenandelen for en gjennomsnittsbolig vil dermed utgjøre rundt 35.000 kroner. Beløpet er etter vårt skjønn ikke høyere enn at det bør være akseptabelt for både kjøpere og selgere, og det er mer rettferdig å fastsette egenandelen som en prosentenheter av kjøpesummen. Kjøperen vil kunne ta høyde for egenandelen før han kjøper boligen. En egenandel på 1 prosent vil klargjøre at kjøperen har en moderat risiko, samtidig som egenandelen ikke er høyere enn at selgeren er tjent med å gi kjøper alle opplysninger av betydning for kjøpet.

2.3. Om fravikelighet og egenandelsregelen

NEF stiller spørsmål ved departementets redegjørelse for om egenandelsregelen i § 3-1 (4) skal kunne fravikes. Departementets intensjon fremstår som uklar, og det kan virke som departementet undervurderer markedsdynamikken. NEF mener at egenandelsregelen bør gjøres ufravikelig slik at man unngår situasjoner der selgere oppstiller vilkår om en høy egenandel når boligen legges ut for salg, og der kjøpere legger inn forbehold om en lav egenandel i sine bud. Man må forvente at en slik regel vil bli forsøkt fraveket av både selgere og kjøpere, dersom loven åpner for det. Fravikelighet knyttet til egenandelen vil skape en uforutsigbar situasjon for partene i bolighandelen.

2.4. Om arealsvikt og prisavslag

NEF støtter forslaget om å innføre en særlig bestemmelse om innendørs arealsvikt, og er positive til at det stilles strengere krav til presisjon og nøyaktighet i arealangivelsen. Vi mener imidlertid at det vil være problematisk å gjennomføre en så absolutt regel som departementet har foreslått.

Det må forventes at en bygnings sakkyndig gjør faglig korrekte målinger av areal, men det finnes praktiske utfordringer som gjør at det ikke alltid er mulig å unngå avvik selv om man har gode måleinstrumenter. Gjeldende måleregler er mange og dels uklare. Begrep som for eksempel P- og S-

rom skaper forvirring for både profesjonelle og forbrukere. Boligenes utforming, særegenheter og ujevnheter kan spille inn og gi forskjellig resultat.

Et eksempel på dette er når en bygnings sakkyndige har målt en bolig til 91,6 kvm. BRA. Av målereglene følger det at man skal benytte matematiske avrundingsregler, og denne enheten ville følgelig blitt oppgitt til 92 kvm. BRA. Om man vedtar en regel om at ethvert avvik skal gi rett på økonomisk kompensasjon, frykter vi at mange boligkjøpere uten grunn vil etterspørre kontrollmålinger. Den bygnings sakkyndige som foretar kontrollmålingen forholder seg til de samme regler og måler på samme måte som den første, men det er ikke mulig å sikre at han måler på eksakt samme målepunkt. En skjevhet i veggen som kan utgjøre noen få cm forskjell, kan føre til at måling nr. 2 ender på et resultat på 91,3 kvm. BRA. Når dette avrundes oppgis boligen med et areal på 91 kvm. BRA. Hvilken av de to målingene som er absolutt korrekt kan være vanskelig å avgjøre, men en boligkjøper vil med den regelen som departementet har foreslått kunne fremme krav om prisavslag for 1 kvadratmeter.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Norge utgjør for tiden ca. 42.000 kroner, mens man i enkelte områder av Oslo passerer 100.000 kroner. Vedtar man en regel om nullavvik, sammen med et sjablongmessig beregnet prisavslag, vil slike helt unnskyldelige avvik, som åpenbart ikke har praktisk betydning for kjøperen eller er egnet til å påvirke boligens verdi i markedet, kunne føre til tvister og relativt store utbetalinger.

Etter målereglene utgjør bruksareal (BRA) arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger. Denne måleregelen innebærer at eksempelvis en innebygget ventilasjonssjakt skal medtas i angivelse av boenhetens bruksareal (BRA). Regelen er et eksempel på at målereglene i seg selv kan skape utfordringer. Det er uproblematisk å medta areal som tas opp av en slik sjakt dersom måling foretas mens boenheten er under oppføring og før sjakten dekkes til av en vegg, eller når man har tilgang på arbeidstegninger/byggetegninger. Når enheten er ferdigstilt og sjakten er skjult bak en lettvegg, vil en bygnings sakkyndig som får i oppdrag å måle boligen i ende opp med å måle et mindre areal enn den bygnings sakkyndige som målte enheten under bygging eller mot tegninger, med mindre han har fått kunnskap om den skjulte sjakten. Begge de bygnings sakkyndige kjenner og forholder seg til målereglene, men vi kan med stor sikkerhet si at det vil oppstå situasjoner hvor man ikke har praktisk mulighet til å avdekke en skjult ventilasjonssjakt. Det finnes konkrete eksempler fra blant annet Oslo hvor en slik situasjon har ført til et målt arealavvik på mellom 3 og 5 kvadratmeter. Som nevnt vil også boligens utforming og særegenheter i seg selv skape komplekse måleobjekter hvor mindre avvik må kunne forventes å oppstå. Se vedlagte tegninger som eksempel på slike komplekse objekter.

NEFs erfaring er at opplysninger om boligens areal får uforholdsmessig stor oppmerksomhet i den norske bolighandelen. Mindre arealavvik har som regel ingen reell betydning for den avtalte kjøpesummen. Å lage lovregler som forsterker betydningen av arealet og boligens størrelse, vil etter vårt skjønn kunne bidra til unødvendig mange konflikter om mindre arealavvik som reelt sett ikke utgjør et verdiminus for kjøperen, og som heller ikke har gitt selgeren en uberettiget gevinst.

2.4.1 Justering av regelen om arealsvikt

NEF mener at en regel om innendørs arealsvikt må klargjøre at med begrepet «areal» menes bruksareal (BRA), og at rommenes faktiske bruk eller funksjon er uten betydning.

NEFs utgangspunkt er at man burde innføre samme vilkår for innendørs arealsvikt som gjelder for utendørs arealsvikt, slik at kun vesentlige avvik skal gi rett til økonomisk kompensasjon. For å unngå

ytterligere skjønnsmessige kriterier i avhendingsloven vil vi imidlertid foreslå en annen løsning. Forslaget er at man kvantifiserer en minimumsterskel som er i det nedre sjiktet eller lavere enn den praksis som har etablert seg under dagens lovgivning. Vi mener dette vil ivareta behovet for forenkling, tydeliggjøre både selger og den bygningssakkyndiges ansvar og samtidig hindre en rekke unødige konflikter. Konkret foreslår vi at minsteterskelen for når et arealavvik kan utgjøre en mangel bør settes til 3 % av det opplyste areal og minimum 1 kvm.

2.5. Om beregning av prisavslag

Når det gjelder forslaget til nytt tredje ledd i § 4-12 om beregning av prisavslag mener NEF at et forholdsmessig prisavslag beregnet på grunnlag av kvadratmeterpris for tilsvarende eiendommer i området er en uheldig løsning. Løsningen tar i for liten grad hensyn til boligens reelle verdiminus på grunn av et arealavvik. NEF frykter at en slik beregning kan skape mange tvister, og vi mener dette vil slå negativt ut i praksis.

En ny og forenklet utmålingsregel bør være mer tilpasset dagens praksis, og det bør tas hensyn til at et arealavvik ikke kan regnes ut rent matematisk med utgangspunkt i kvadratmeterpriser. Dette fordi arealet alene ikke er avgjørende for markedsverdien. En stor del av markedsverdien for en bolig består av tomt, beliggenhet, standard, utnyttelse, planløsning, trivselsinntrykk mv. Tommelfingerregelen etter dagens praksis synes å være at det gjøres et fradrag på ca. 1/3 fra den kvadratmeterprisen boligen faktisk ble solgt for.¹ Dette støttes også av forsikringsselskapenes praksis ved utenrettslig forlik.

2.5.1 Justering av regelen om beregning av prisavslag

Vi foreslår at prisavslag beregnes på grunnlag av den kvadratmeterpris eiendommen faktisk ble solgt for men med et fradrag på 1/3. Det vil gi et prisavslag som i større grad stemmer med den faktiske verdiforringelsen som arealavviket utgjør, samtidig som det er en retts teknisk enkel øvelse.

Med en slik beregning unngår man også vurderinger og skjønn i forhold til hvilken pris per kvadratmeter som skal legges til grunn.

3. Kjøpers undersøkelsesplikt

NEF støtter departementets forslag om å presisere kjøperens undersøkelsesplikt og at kjøperen ikke skal kunne gjøre gjeldende krav knyttet til forhold som er tydelig opplyst i salgsdokumenter som tilstandsrapporter, eiendomsmeglerens salgsoppgave og selgerens egenerklæring. Vi understreker igjen betydningen av at det vedtas forskrifter som oppstiller krav til godkjente rapporter før opplysninger i en slik rapport skal kunne ha slike rettsvirkninger som den lovforslagets § 3-10 legger opp til.

4. Avslutning

Vi jobber alle mot et felles mål om en tryggere bolighandel. NEF er tilfreds med at regjeringen prioriterer trygg bolighandel i denne stortingsperioden. Det betyr mye for forbrukerne at man etter så mange år nærmer seg en løsning på spørsmålene rundt krav til tilstandsrapporter og bygningssakkyndige med tilhørende justering av avhendingsloven. Vi håper at Stortinget sørger for

¹ Se Benestad Anderssen, *Mangler ved omsetning av boliger*, s. 334 note 1435

de få, men etter vårt skjønn nødvendige justeringene i departementets lovforslag, som vil sikre en mest mulig balansert løsning for forbrukerne.

Vedlegg: Eksempel på komplekse måleobjekter:

