



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
sendes elektronisk

Dato: 10.05.2020
Vår ref.: 20-91
Deres ref.: 20/732

Høring – Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Finans Norge viser til departementets høringsnotat av 10.02.20 med forslag til forskrift til avhendingslova.

1. Finans Norges hovedsynspunkter:

- Det må ikke lempes på krav til tilstandsrapportene slik at nye «problemområder» oppstår.
- Krav til kontroll av elektrisk anlegg må revurderes.
- Lovlighetsmangler må dokumenteres grundig slik at reklamasjoner unngås. Bygningssakkyndige og eiendomsmegler må ha utfyllende kompetanse som gjør at begge har ansvar for å avdekke lovlighetsmangler.
- Bygningssakkyndige bør gi et konstadsanslag på utbedring av bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3.
- Ubetydelige avvik og manglende krav til årsakssammenheng kommer til å være konfliktskapende og prosessdrivende.

Finans Norge støtter formålet bak de vedtatte lovendringer og forslaget til ny forskrift. Det er i samfunnets interesse at det gjøres endringer som har til hensikt å gjøre bolighandelen tryggere for alle parter og å redusere konfliktnivået i etterkant av bolighandelen.

Finans Norge mener imidlertid at terskelen for å komme i ansvar (kr 10 000) kan bli en utfordring, og at dette forsterkes med den nye forskriften. Etter vår oppfatning tar forskriften i for liten grad hensyn til inspeksjon av forhold som i dag ikke utgjør et stort problem, men som potensielt kan bli problemområder når minstegrensen for å komme i ansvar senkes til kr 10 000.

2. Overordnede prinsipper for fastsettelse av tilstandsrapportens innhold (kapittel 5 og 6 i høringsnotatet)

Departementet beskriver i høringsnotatets kapittel 5 de overordnede prinsipper for fastsettelse av tilstandsrapportens innhold og i kapittel 6 de viktigste problemområdene i dagens marked. Departementet har i forskriftsarbeidet ønsket å balansere tilstandsrapportens kvalitet opp mot hva rapporten vil koste. Det fremkommer ikke om departementet også har vurdert kvaliteten på tilstandsrapporten opp mot pris på forsikring. Finans Norge mener det er viktig at tilstandsrapporten er så omfattende at man unngår at vanlige feil og mangler ender opp som en forsikrings sak. Prisen på forsikringen vil avhenge av hvor mye som avdekkes av feil og mangler i tilstandsrapporten.

Det er et fint prinsipp at forskriften i størst grad legger vekt på de feil og mangler som empirisk har vist seg å føre til flest tvistesaker og til høye utbetalinger, men ved å utelate eller redusere omfanget av øvrig inspeksjon vil faren for at det oppstår nye problemområder være stor. Finans Norge er bekymret for at det vil oppstå nye problemområder som igjen vil føre til unødvendige klager og reklamasjoner. Bekymringen gjelder særlig manglende fokus i forskriften på bygningenes elektriske anlegg, lovlighetsmangler og overflateskader.

Det ser videre ikke ut til at det ligger noe krav til årsakssammenheng mellom beskrivelse i tilstandsrapporten og mangelen som kan påberopes. Slik forskriften er utformet er rapporten enten godkjent eller ikke godkjent. Dersom rapporten er utilfredsstillende i sin beskrivelse av for eksempel drenering, skal den da likevel ikke beskytte selger mot mangelskrav som er tilfredsstillende beskrevet om badet? En slik løsning kan føre til at det tas en rekke forbehold i rapporten, og blir konfliktskapende i seg selv.

Det er også viktig at forskriftens krav er uttømmende og at dette presiseres i forskriften. Dette for å unngå tvistesaker med diskusjoner om hva bygningssakkyndig burde ha informert om i tillegg til forskriftskravene.

3. Tilstandsrapportens innhold (kapittel 7 i høringsnotatet)

Finans Norge støtter i all hovedsak de punkter som vektlegges angående tilstandsrapportens innhold i høringsnotatet. Vi har likevel enkelte merknader.

Når det gjelder dokumentasjon av håndverkstjenester støttes departementets vurdering av at det vil være hensiktsmessig å be om dokumentasjon på større håndverkstjenester som er utført de siste 5 år. Det er imidlertid urealistisk at enhver boligselger har samtlige kvitteringer for håndverkertjenester de siste 5 år, samt alle samsvarserklæringer fra elektrikere. Det er uklart hva som blir virkningen av at disse ikke foreligger. Vil rapporten da regnes for å ha mer enn «ubetydelige avvik»? Ideelt sett burde det lovfestes at håndverksbransjen dokumenterer større arbeid på et egnet digitalt område med offentlig innsynsrett, som i tillegg bør inkludere takstrapper. En slik løsning vil også forhindre svart arbeid og ufaglært

arbeidskraft.

Departementet skriver i høringsnotatet at det ifølge Help Forsikring er relativt hyppige reklamasjoner angående elektriske anlegg, men at disse ofte er av mindre økonomisk omfang. Departementet anbefaler derfor at lokalt el-tilsyn skal være tilstrekkelig dersom det er foretatt de siste 5 år, eventuelt at det gjøres en forenklet el-vurdering basert på NS3600. Finans Norge mener at en slik praksis kan føre til en rekke ulemper for både boligselger og boligkjøper, og påpeker særlig følgende:

- Det er i dag et stort antall reklamasjoner på el-anlegg, og de fleste vil trolig være omfattet av avhendingsloven når de vedtatte endringer trer i kraft.
- Feil og mangler på det elektriske anlegget er en vanlig kilde til brann med de alvorlige konsekvenser dette kan medføre.
- Det er usikkert om et lokalt tilsyn, slik det praktiseres i dag, har god nok kvalitet sammenlignet med EL-kontroll (NEK 405) som tilbys av flere forsikringselskap.
- Mange boligkjøpere får tilbud om EL-kontroll (NEK405) når de tegner husforsikring. Det vil være lite gunstig med en praksis der tilstandsrapporten omtaler en forenklet el-vurdering før boligkjøp, samtidig som kjøper tilbys en grundigere el-kontroll etter boligkjøp. Dette kan avdekke nye feil og mangler, og føre til flere konflikter. Signaler fra elektrikerbransjen kan tyde på at det avdekkes feil og mangler på opp mot 80 % av bygningene som kontrolleres gjennom EL-kontroll.

Departementet skriver at det vil bli for kostbart med krav til EL-kontroll, og at dette anslagsvis vil koste mellom 5 og 10 tusen kroner ekstra. Finans Norge mener at det vil være mulig å redusere prisen på en slik kontroll dersom den standardiseres og gjøres obligatorisk. Det vil under enhver omstendighet være stor sannsynlighet for at prisen på forsikring vil øke tilsvarende dersom forskriften ikke sørger for at vanlige feil og mangler på det elektriske anlegget avdekkes i tilstandsrapporten.

Videre fører lovlighetsmangler også til en høy andel reklamasjoner, og det er viktig at det gjøres en grundig vurdering av enten takstmann eller megler på dette området. Det bør legges til rette for rutiner som gjør at dokumentasjon kan innhentes én gang og gjenbrukes. Forbrukere bør ikke indirekte måtte betale for at megler og takstmann innhenter samme dokumentasjon flere ganger. Det er også mangelfull dokumentasjon i kommunene og/eller manglende rutiner for å levere nødvendig dokumentasjon til rett tid. Det bør vurderes om det skal pålegges det offentlige å sørge for bedre kvalitet og raskere levering av opplysninger som har betydning for eiendomstransaksjoner.

Det bør også være en bedre og klarere regulering av leiligheter. Når det selges flere leiligheter i samme leilighetskompleks over kort tid, bør det være mulig å samordne informasjon om felles forhold. Dette vil spare tid, kostnader og hindre dobbeltarbeid.

4. Andre avgrensninger

Høringsnotatet beskriver i punkt 7.4.1 at forhold som kjøper selv kan observere på visning, samt forhold som er kostbare å utrede, ikke bør omfattes av forskriften. Det antas at dette skyldes at disse per i dag ikke anses som problemområder. Finans Norge er bekymret for at dersom tilstandsrapporten avgrenses som beskrevet så vil dette kunne føre til at nye problemområder dukker opp.

Finans Norge anbefaler at følgende inkluderes i kravene til tilstandsrapport:

- Overflater som gulv, vegger og tak. Det er stor fare for konflikter dersom feil og mangler ikke dokumenteres. Dette kan potensielt føre til store utbetalinger for småfeil ned mot kr 10 000. Det vil trolig ikke medføre mye ekstra arbeid for den bygnings sakkyndige dersom NS3600 følges på dette området.
- Tilstand på loft, vinduer, dører, innvendige trapper og kjøkkeninnredning. Loft er spesielt utsatt for skader, og vanninntrengning gjennom tak er en av de hyppigst meldte skadene i Norge.
- Tilstand på kjølerom. Kjølerom har høy risiko for utvikling av kondensskader med påfølgende sopp og råteproblemer, i tillegg til skader på teknisk installasjon.
- Støttemur. Støttemur i hageanlegg er utsatt for påkjenninger fra vær og vind, og det kan ofte bli konflikt knyttet til når skaden oppsto. Den bygnings sakkyndige bør dokumentere tilstanden på støttemur i hageanlegg ved boligsalg.
- Balkonger og lignende installasjoner. Balkong er en konstruksjon som er særlig utsatt for fukt. I tillegg kan slike installasjoner utgjøre en fare grunnet forvitring, sprekker i betong eller fukt/råteskader i treverk.
- Frittstående garasjer og andre sidebygninger. Garasjer og andre sidebygninger er ofte av betydelig størrelse sett i forhold til hovedbygningen, og det vil derfor være en stor risiko å utelate disse fra bygningsrapporten. I tillegg benyttes ofte ufaglærte i byggeprosessen, som øker risikoen betraktelig.
- Lovlighetsmangler, herunder ferdigattest, ombygging/utbygging som ikke er godkjent inkludert utleieleiligheter. Lovlighetsmangler er årsak til mange konflikter.
- Etasjeskillere som kan inspiseres uten inngrep. Etasjeskillere kan ha betydelig svikt avhengig av byggeår. Det er heller ikke uvanlig at huseiere fjerner bærende konstruksjoner under renovering. Det vil omfatte lite merarbeid for den bygnings sakkyndige å inkludere etasjeskillet i sin befaring.

5. Prisanslag for utbedring av bygningsdeler

I høringsnotatet pkt. 7.8 ber departementet om særskilt tilbakemelding om bygnings sakkyndige skal gi et anslag på hva det vil koste å utbedre bygningsdeler som får tilstandsgrad 2 og 3. Finans Norge støtter dette forslaget. Mange boligkjøpere har liten eller ingen kompetanse til selv å vurdere omfanget av feil og mangler. Det vil dermed være til stor

hjelp for flere forbrukere at tilstandsrapporten angir hvilket kostnadsnivå en utbedring omtrentlig vil ha. Det er imidlertid viktig at kostnadsestimater for utbedring må kunne inkluderes uten at takstmann blir stilt til ansvar for eventuelle uriktige estimater, og med et slingringsmonn slik at det blir tydelig at det er et estimat og ikke en nøyaktig beskrivelse av utbedringskostnader.

6. Krav til godkjent rapport

I høringsnotatet pkt. 7.10 beskrives hvilke avvik som kan tillates for at en rapport skal kunne anses som godkjent etter forskriften. Det foreslås at en rapport skal kunne anses som godkjent hvis den kun har ubetydelige avvik fra kravene i kapittel 2. Finans Norge mener denne definisjonen er for vag, og at den kan føre til unødvendig usikkerhet og tvistesaker. Det er viktig at konflikter ikke flyttes til om rapporten er tilstrekkelig utførlig, tydelig nok eller har mer enn «ubetydelige avvik».

Etter Finans Norges oppfatning er bruken av ordet «godkjent» uheldig. Ordet peker på at rapporten skal godkjennes av noen – mest nærliggende en offentlig myndighet. Det er en uklarhet og lite forbrukervennlig formulering som bør endres.

7. Krav om studiepoeng innen tilstandsvurdering

Finans Norge støtter kravet til formell utdanning og innføring av et lovregulert yrke. Dette vil øke kvaliteten på arbeidet. Det kan imidlertid være hensiktsmessig at det også settes krav til studiepoeng konkret for tilstandsrapportering. Det er avgjørende at den bygningssakkyndige får opplæring og utdanning i selve arbeidet med utforming av tilstandsrapporter.

8. Krav om uavhengighet og forsikring

Finans Norge støtter krav om at bygningssakkyndige skal være uavhengige. Det er avgjørende for bransjens troverdighet at tilstandsrapporter ikke farges av kommersielle hensyn. Samtidig er det viktig at forsikringselskapene har anledning til å gjøre avtaler slik at man sikrer konkurranse på tvers av distriktene og landsdekkende tilbud. Det er i høringsnotatet punkt 8.8.1 lagt til grunn at den bygningssakkyndiges binding til boligselgerforsikringen i seg selv ikke medfører økt risiko for at den bygningssakkyndige «sminker» rapporten. Finans Norge støtter denne vurderingen.

Det støttes også at rapportene utarbeides av aktører som har som eneste formål å utøve sin objektive bygningsekunnskap til å mest mulig redusere konflikter mellom selgere og kjøpere. Rapporter bør i tillegg ha et tydelig kommunikasjonsspråk, uten vage formuleringer som lett kan misforstås.

Utkastet til forskrift inneholder et forslag om et krav om ansvarsforsikring/sikkerhetsstillelse for takstmenn som skal levere slike rapporter. Finans Norge er enig i at det bør innføres et slikt krav.

Oppsummering

Finans Norge støtter formålet med forskrifter og i all hovedsak innholdet i høringsnotatet.

Avslutningsvis ber vi departementet ta hensyn til at bransjeaktørene må få tid til å tilpasse seg den nye forskriften. Endringene innebærer at forsikringsaktørene, takstbransjen og meglerbransjen må gjøre store endringer. Målet om å dempe konfliktene ved bolighandel tilsier at aktørene bør få tid til å legge kvalitet i endringsarbeidet. Finans Norge mener at bransjen vil trenge minimum 9 måneder fra forskriften vedtas til endringene trer i kraft.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Sign.
Nils Henrik Heen
Juridisk direktør

Sign.
Victoria Egeli
Juridisk seniorrådgiver