

Konfliktnivået ved bolighandel



BOLIGFAKTA

Nr. 6 – 2016
Oktober 2016

Innledning

Norge er blant landene i Europa hvor det er mest vanlig å eie sin egen bolig og 84 prosent av befolkningen her til lands eier boligen sin¹. For de aller fleste er boligkjøpet den største investeringen de gjør. I 2015 ble det omsatt over 88.000 boliger til en totalverdi på 300 milliarder kroner².

Ulike aktører har påstått at konfliktnivået rundt boligsalg er veldig høyt i Norge. Dette har gjerne blitt brukt som argument for å innføre kostbare og obligatoriske tilstandsrapporter. En tidligere undersøkelse har vist at «mer enn hver femte boligkjøper har klaget, eller vurderte å klage, etter kjøpet.»³

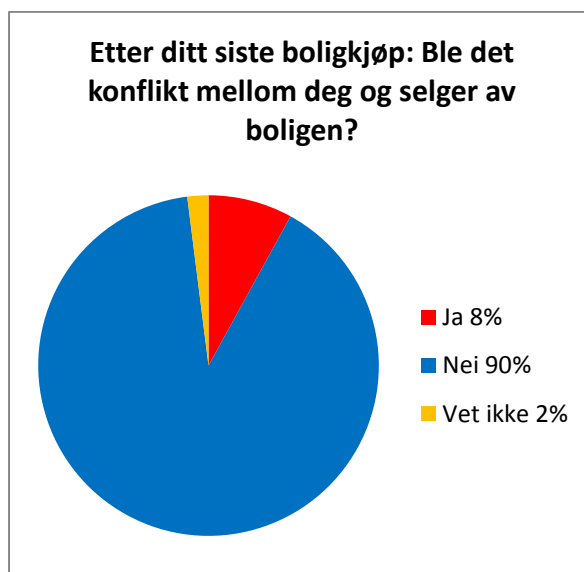
At noen klager, eller vurderte å klage, er ikke det samme som at det faktisk oppsto konflikt ved boligsalget. Huseiernes Landsforbund (HL) har 218.500 medlemmer som vi tilbyr juridisk hjelp. I 2015 fikk vi 58.000 henvendelser om boligjuridiske spørsmål, hvorav spørsmål i tilknytning til avhendingsloven utgjorde nær sju prosent.

Tallene indikerer at avhendingsloven skaper mye tvil. Dette er bakgrunnen for at vi har fått Ipsos til å foreta en landsomfattende undersøkelse av boligkjøpernes erfaringer for å kartlegge konfliktnivået ved bolighandel.

2.175 personer over 15 år er intervjuet for å finne frem til målgruppen som består av personer som har kjøpt bolig i løpet av de siste tre årene. 401 av de spurte har kjøpt bolig i løpet av årene 2013, 2014 og 2015.

Kun åtte prosent har opplevd konflikt etter siste boligkjøp

Blant boligkjøpere som har kjøpt bolig i løpet av de siste tre årene, er det bare åtte prosent som svarer at boligkjøpet endte med konflikt. Med konflikt menes at de måtte kontakte advokat, at eierskifte- eller boligkjøpforsikring ble utløst, eller at det ble rettssak.



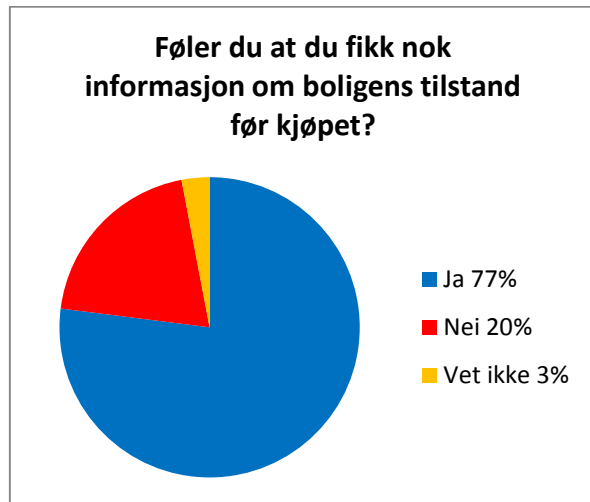
¹ Kilde: Housing Europe

² Kilde: SSB

³ <http://www.forbrukerradet.no/vi-mener/2015/fpa-bolig-2015/undersokelse-om-bolighandel/>

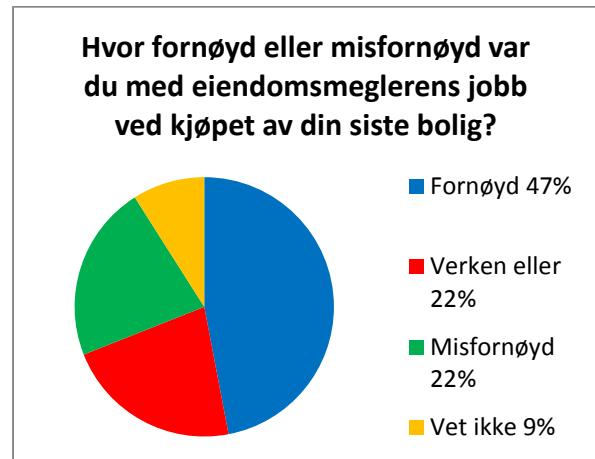
Majoriteten mener de fikk god informasjon

Undersøkelsen viser at så mange som åtte av ti boligkjøpere mener de fikk nok informasjon om boligens tilstand før kjøpet.



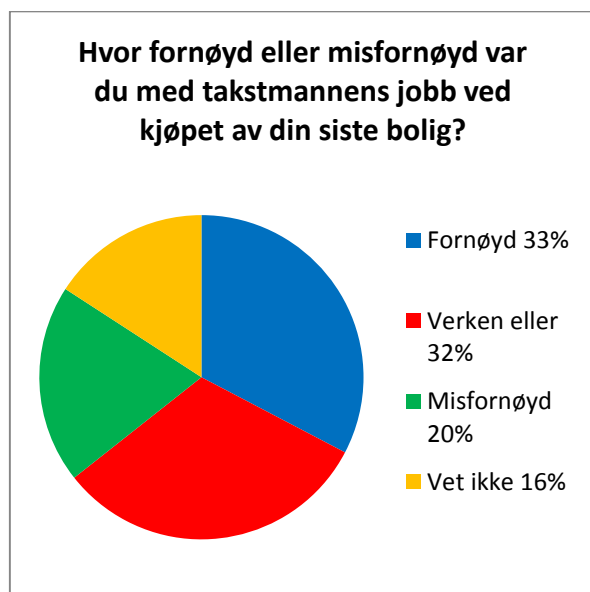
Halvparten fornøyd med eiendomsmegleren

Undersøkelsen viser at nesten halvparten av boligkjøperne var fornøyd med eiendomsmeglers jobb ved kjøpet av sin siste bolig.



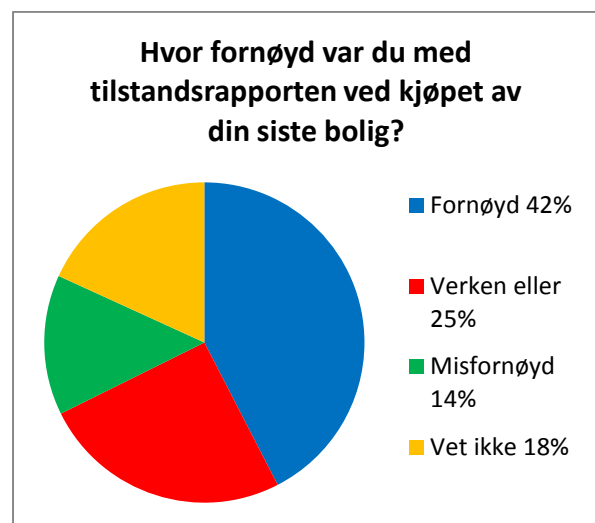
En av tre fornøyd med takstmannen

Undersøkelsen viser at bare en av tre boligkjøpere var fornøyd med takstmannens jobb ved kjøpet av sin siste bolig.



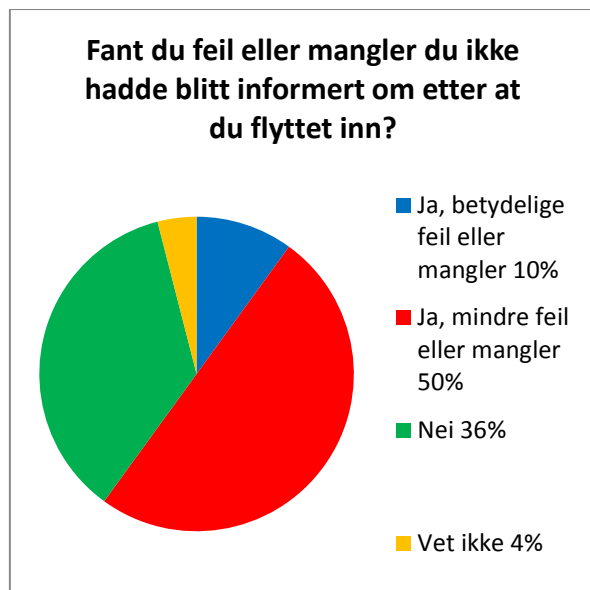
Fire av ti fornøyd med tilstandsrapporten

Bare fire av ti boligkjøpere var fornøyd med tilstandsrapporten ved siste boligkjøp. Det er et paradoks at seks av ti som gjør en så stor investering enten er misfornøyd eller ikke har noe forhold til tilstandsrapporten som faktisk beskriver boligen de kjøpte.



Seks av ti oppdager feil eller mangler

Seks av ti boligkjøpere fant feil eller mangler de ikke hadde blitt informert om ved visning eller i tilstandsrapporten etter at de hadde flyttet inn. Det er en høyere andel av dem som kjøpte enebolig som fant betydelige feil eller mangler, sammenlignet med dem som kjøpte leilighet eller rekkehus.



Behov for lovendring

Huseiernes Landsforbund ønsker at bolighandel skal foregå på en trygg måte både for kjøper og selger.

Det er avhendingsloven som regulerer boligsalget og denne loven har ikke vært endret på 22 år. HL mener behovet for større forutsigbarhet ved bolighandler er stort og at avhendingsloven ikke fungerer tilfredsstillende. Vi mener resultatene fra denne undersøkelsen blant boligkjøpere underbygger dette og at det er behov for en grundig revisjon av avhendingsloven.

Avhendingsloven er umulig å forstå for legfolk, og selv jurister har problemer. Resultatet er at kjøper og selger av bolig er helt uten mulighet til selv å orientere seg uten hjelp av fagfolk. Dette er med på å øke konfliktnivået. En ny lovtekst bør utarbeides i en språkdrakt som gjør at forbrukerne i

tilstrekkelig grad kan danne seg en oppfatning av sin egen sak.

- **HL mener at moderne forbrukerlover bør være utformet i et språk som gjør det mulig også for folk som ikke er jurister å forstå hva som menes.**

Profesjonelle bør ha mer ansvar

HL mener avhendingsloven pålegger selgere uforholdsmessig mye ansvar for feil og mangler ved boliger, ettersom selger gjøres ansvarlig for alle opplysninger og manglende opplysninger som er gitt på egne vegne. Gjør takstmannen en dårlig jobb, og ikke finner forhold det burde ha vært opplyst om, så er selger uten videre ansvarlig overfor kjøper hvis lovens øvrige kriterier for ansvar er oppfylt, mens takstmannen har et profesjonsansvar. I praksis vil det si at det er enklere for kjøper å nå fram med et krav mot selger enn det vil være å nå fram med et krav direkte mot takstmannen.

HL mener identifikasjonen mellom selgeren og hans profesjonelle rådgivere bør brytes, og at takstmenn og meglere i større grad bør få et direkte ansvar overfor kjøper.

- **HL mener at selger ikke bør holdes ansvarlig for feil som takstmannen og eiendomsmegleren har gjort i forhold til prospekt og tilstandsrapport.**
- **HL mener det må fokuseres på at både selgere og kjøpere er amatører ved bolighandelen. Derfor må de profesjonelle aktørene, takstmenn og eiendomsmeglere, pålegges et vesentlig større ansvar. Dette bør tas inn i loven.**

Tilstandsrapport og takstmenn

Stortinget sa i 2015 nei til obligatoriske tilstandsrapporter fordi dette ikke

nødvendigvis er forbrukervennlig. Det blir derfor ikke innført noen tvungen tilstandsrapport med det første. Dette er i tråd med det Huseiernes Landsforbund har ment hele tiden. HL mener bedre takster vil være et gode. Veldig mange omsetninger, særlig i Oslo-området, skjer på grunnlag av en verdivurdering fra en takstmann som i bunn og grunn ikke sier noe som helst om eiendommens tilstand. Eiendomsmeglerne i Oslo anbefaler nå boligselgere å droppe bruken av verditaksering ved boligsalg i hovedstaden⁴.

Stortinget vedtok følgende om tryggere bolighandel: «Stortinget ber regjeringen vurdere tiltak som bidrar til tryggere boligtransaksjoner for både kjøper og selger, herunder det varslede arbeidet om takstmenn, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.» Regjeringen har varslet en høring om takstmenn i løpet av 2016, fordi man ønsker å innføre profesjonsansvar og autorisasjonskrav for takstmenn.

HL ønsker at det stimuleres til økt bruk av tilstandsrapporter, ved at det gis insentiver i loven, for eksempel at når tilstandsrapport innhentes av en selger, går ansvaret for boligens tilstand over til takstmannen og hans forsikringsselskap.

HL mener at det i mange tilfeller er kvaliteten på takstmannen som er problemet, og ikke at det er for få sjekkpunkter i takstrapporten. Takstmenn må pålegges både ansvar og krav til kvalifikasjoner. Takstbransjen er den eneste bransjen i denne sammenheng som ikke har krav til kvalitet på sitt arbeid, annet enn et svakt profesjonsansvar. På grunn av identifikasjonen mellom selger og takstmenn, velger kjøper nær alltid å gå på selger for å hoppe over gjerdet der det er lavest.

⁴ <http://e24.no/privat/bolig/naa-vrakes-verditakst-for-oslo-boliger-har-vaert-en-sovepute-for-meglerne/23671500>



Regjeringen har varslet at den vil sende en sak om takstmenns ansvar og kvalifikasjoner på høring for å flytte ansvar fra forbruker til takstmann. HL vil jobbe for å få til en endring.

- **HL mener at i de tilfeller hvor tilstandsrapporter innhentes, er det et misforhold mellom rapportens viktighet og takstmannens begrensede ansvar.**
- **HL mener at tilstandsrapporten må ha både en pris og et omfang som gjør at den blir etterspurt i markedet.**

Bolighandel i Danmark

Mange aktører trekker frem ordningen man har i Danmark for kjøp og salg av eiendom som en god ordning man bør hente inspirasjon fra ved utarbeidelse av et nytt norsk system. HL peker på at det danske markedet for bruktboliger skiller seg sterkt fra det norske.

Det er ikke uvanlig at et salg av en boligeiendom kan ta flere måneder og opp mot et år. I danske byene kan et salg være gjennomført i løpet av en måned, men tempoet er betydelig lavere enn i Norge⁵.

I Danmark hviler mer av ansvaret på profesjonelle aktører som eiendomsmeglere, advokater og takstmenn.

Den danske ordningen sikrer både kjøper og selger mot skjulte feil og mangler som ikke blir avdekket i tilstandsrapport eller el-installasjonsrapport. Dette innebærer at risikoen for skjulte feil og mangler bæres av profesjonelle aktører.

I Norge representerer eiendomsmeglere både selger og kjøper, noe som kan

⁵ Kilde: Direktør Henrik Dahl Sørensen, Dansk eiendomsmæglerforening.

innebære interessekonflikt. Slik er det ikke i Danmark, hvor eiendomsmegleren representerer kun selgeren, mens kjøperen er representert ved egen eiendomsmegler eller advokat.

I Danmark medførte høyt konfliktnivå etter bolighandel stor belastning på rettsapparatet. Myndighetene innførte derfor tilstandsrapport ved boligsalg. Ordningen er frivillig og gjelder i praksis bare eneboliger.

Det er angrefrist på seks hverdager, mot å betale selger et vederlag på en prosent av kjøpesummen. Men denne retten brukes svært sjelden fordi kjøperen har hatt veldig god tid på seg til å gjøre seg kjent med eiendommen.

Selger kan gå fri fra ansvar hvis han fremlegger en tilstandsrapport, en el-rapport som avdekker om det elektriske anlegget er i tråd med offentlige krav, samt legger frem tilbud på eierskifteforsikring som han tilbyr seg å betale halvparten av premien for.

Selger er ikke ansvarlig for forhold utenfor bygningen som tomt, stikkledninger og drenering. Dette er i motsetning til i Norge hvor «alle omstendigheter ved eiendommen» er dekket av avhendingsloven og eventuell eierskifteforsikring.

Tilstandsrapporten gjelder kun bygningen og skal avdekke om boligen er i dårligere stand enn tilsvarende intakte bygg med samme alder. Tilstandsrapporten skal avdekke synlige skader eller tegn på skader og er i realiteten å regne som en skaderapport. Tilstandsrapporten brukes ikke ved salg av leiligheter fordi man da må undersøke hele leilighetsbygget, noe som er uforholdsmessig kostbart. En tilstandsrapport ved bruk i boligomsetning i Danmark har normalt en pris på NOK 5.000⁶.

Det er høye krav til takstmenn som enten må enten være utdannet arkitekt, ingeniør eller bygningskonstruktør. Man må ha minst fem års relevant praksis de siste ti år. I tillegg er det blant annet eksamenskrav og krav om årlig etterutdanning.

- **HL ønsker ikke at det innføres en angrefrist ved omsetning av bruktboliger i Norge.**
- **HL etterlyser tiltak som kjøler ned temperaturen i budrunden og gir kjøper bedre anledning til å undersøke boligens tekniske tilstand.**
- **I dag skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. HL mener denne fristen må forlenges.**
- **HL mener den danske modellen viser at det kan være fornuftig å la kjøper og selger være representert med hver sin medhjelper i stedet for dagens ordning, hvor megler representerer både kjøper og selger.**



⁶ Kilde: Administrerende direktør Hans Jørgen Lorenzen, Energi- og bygningsrådgivning.



Huseiernes Landsforbund (HL) er en landsomfattende interesseorganisasjon for eiere av hus, leiligheter, sameier, borettslag og gårdeiere. Forbundet har nesten 220 000 medlemmer.

Kontaktpersoner Huseiernes Landsforbund:

Generalsekretær Peter Batta

tlf. 900 30 048

Leder, samfunnsavdelingen Kristin Gyldenskog

tlf. 41 40 27 47