



Kommunal og moderniseringsdepartementet

v/ Cecilie Ingjerd Karlson

Tilbakemeldinger fra Huseierne om tryggere bolighandel - forskrift om tilstandsrapporter og autorisasjon

Huseiernes Landsforbund oppsummerer i det følgende våre innspill til departementet på innspillsmøte 2. mai om nye forskrifter for tilstandsrapporter og autorisasjon. Vi takker for initiativet og er tilgjengelig for ytterligere spørsmål og utdypinger hvis ønskelig.

Tilstandsrapportene må skape trygghet

Med de foreslåtte lovendringene i Prop44L vil det være viktig for boligselgere å dokumentere boligens tilstand. Samtidig vil det være viktigere for kjøpere å lese dokumentasjonen.

Gode tilstandsrapporter er derfor viktig for selgere som får dokumentert boligen i tråd med strengt regelverk. Vår erfaring i Huseierne er at de aller fleste boligselgere ønsker å være ærlige og åpne om boligens tilstand. Tilstandsrapportene må gjøre selgerne i stand til å oppfylle lovens krav til dokumentasjon.

Interessenter og kjøpere må være trygge på at feil og mangler ved boligen blir dokumentert, slik at de kan få et best mulig grunnlag for avgjørelsen om en eventuell bolighandel.

Tilstandsrapportene må være enkle og forståelige for de som skal lese dem

Når tilstandsrapportene skal skape trygghet, må være et krav til tilstandsrapportene om at det føres et klart og forståelig språk i tilstandsrapportene. Dette vil være viktig for selgere som ser hva som er dokumentert om boligen, slik at de raskt kan identifisere om rapportens innhold beskriver boligen som skal selges på en forståelig måte.

For kjøpere er klart språk åpenbart viktig for at de skal kunne orientere seg om boligens tilstand.

Vi tror at ønsket om klart språk best innfris både gjennom en formålsparagraf i forskriften om klarspråk og gjennom konkrete henvisninger i forskriftstekst og malverk.

Videre er det viktig at tilstandsrapporter får få forbehold. Dette for at den konkrete boligen beskrives best mulig. Videre vil forbehold minke forståelsen av boligens tilstand. Dette i tråd med det en rekke andre kommenterte på innspillsmøtet, blant annet Forbrukerrådet, Norges Eiendomsmeidlerforbund og Norsk Takst.

Tilstandsrapportenes innhold

Huseierne støtter departementets utgangspunkt i brev av 3. april 2019 om at tilstandsrapportene bør dekke de delene av boligene som er gjengangere i tvistesaker og som kan føre til de dyreste skadene.

Vi er enig departementets utgangspunkt - og i en rekke kommentarer på innspillsmøtet 2. mai - om at omfanget av tilstandsrapportene må vurderes opp mot kostnadene ved å undersøke disse, slik at rapportene ikke blir for dyre for boligselgerne.

Samtidig er det viktig at forskriften får en fleksibilitet som gjør at endringer i teknologi som forbedrer og forenkler rapportering vil komme forbrukerne til gode ved at kravet til hva som dekkes enkelt kan skjerpes inn.

Huseierne mener at rapporten må grundigere dekke særlige risikokonstruksjoner, som bad/våtrom, krypkjellere, rom under terreng mv. Vi mener at det hulltaking for våtrom kan være aktuelt der det er praktisk mulig, og er enig i Norsk Takst kommentar om at dette ikke bør beskrives som "destruktive inngrep" når man nå snakker om mindre hull som lett kan plugges.

Huseierne er også enige i kommentarene som kom på innspillsmøtet knyttet til konsekvens av synlige feil. "Knirk i parkett" var et eksempel - er dette bare "knirk i parkett", eller er det tegn på problemer med konstruksjonen. Det er viktig at tilstandsrapportene dekker opp forhold der synlige feil er tegn på underliggende problemer.

Tilstandsrapportene bør også inneholde beskrivelser av hva som finnes av dokumentasjon av boligen, for eksempel ferdigattest, samsvarserklæringer og dokumentasjon av nyere badrom. Det er også viktig at det forklares enkelt og konkret for hver bolig hva konsekvensen av manglende dokumentasjon er.

Huseierne mener det er viktig at det gjøres en kontroll av det elektriske anlegget. På innspillsmøtet var det flere som kommenterte at dette kan være en forenklet el-kontroll som kan gjøres av den som utarbeider tilstandsrapporten. Dette er vi i Huseierne enige i, men det er da viktig at dette hensyntas i utarbeidelsen av krav til autorisasjon.

Lovlighetsmangler må beskrives

Huseierne mener det er viktig at det gjøres en lovlighetskontroll ved boligsalg. Dette er viktig både for selgere - som må vite hva de selger - og for kjøpere.

I dag gjøres lovlighetskontrollen av eiendomsmeidler etter krav i eiendomsmeidlerlovens paragraf 6-7, og gjøres i praksis gjennom kontroll av tegninger, ferdigattest mm.

Samtidig er det viktig for boligselgere og boligkjøpere at det gjøres en vurdering mot byggesaksforskrifter og teknisk forskrift. Dette er områder der den bygningskyndige har inngående kunnskap.

Det er etter Huseiernes mening naturlig at også dette beskrives, innenfor rimelige kostnadsrammer. Hvordan dette gjøres i praksis må være grunnlag for konkret vurdering i departementet. Vi i Huseierne er opptatt av at kontrollen gjøres godt. Samtidig er det viktig at det ikke gjøres dobbeltarbeid hos eiendomsmegler og bygningskyndig, slik at forbrukeren må betale to ganger for samme arbeid.

Ras, flom og radon

Opplysninger om rasfare, flom og radonfare er i dag dekket i eiendomsmeglernes opplysningsplikt. Her henter eiendomsmeglerne ut kartdata fra kommunene. Dette mener vi i Huseierne er en god måte å få ut disse opplysningene. Dermed er det ikke behov for at det tas inn noe om dette i tilstandsrapportene.

Utbedringskostnad bør beskrives

Det er viktig at rapportene også gir et prisbilde for boligkjøpere om hva det vil koste å utbedre skader knyttet til tilstandsgrad 2 og 3. Dette kan gjerne følge en prisbok/pristabell slik det har vært kommentert av flere på innspillsmøtet. Det er usikkerheter knytte til slike verdianslag, men her er det stor uvitenhet hos den jevne forbruker. Dermed mener vi i Huseierne vil en viss indikasjon være bedre enn ingen indikasjon.

Samtidig må det komme klart frem at dette er anslag basert på observasjon og standardtabeller. Rent praktisk kan man tenke seg at utbedringskostnadene gis som et vedlegg til selve tilstandsrapporten, og at det her gis anledning til å si at dette er overslag for planlegging – ikke opplysninger som binder den bygningskyndige. Faste standardformuleringer vil her være greit, slik at vi som driver rådgivning mot forbrukere tydelig kan fortelle hva dette betyr.

Egenerklæring fra selger

Huseierne mener det bør være en standardisert egenerklæring for selger. Det er viktig at momentene som tast med i denne egenerklæringen er med for å hjelpe selgeren til å oppfylle sin opplysningsplikt.

Utforming av tilstandsrapportene

Huseierne mener at det er viktig at tilstandsrapportene som lages etter de nye forskriftene er mest mulig like. Dette for at både selgere og kjøpere raskt skal kunne orientere seg, og man skal kunne sammenligne ulike boliger.

Samtidig er det viktig at det i forskriften gis mulighet for produktutvikling og forbedringer mellom ulike aktører som leverer tilstandsrapportene. Dette vil være til fordel for forbrukerne.

Huseierne mener derfor at forskriften bør inneholde krav til standardinnhold og rekkefølge i tilstandsrapportene. Derimot mener vi ikke at det bør være helt standardiserte blanketter eller skjemaer.

Autorisasjonsordning og kvalifikasjoner

Huseierne mener det er viktig at det er en autorisasjonsordning for de som skal utføre tilstandsrapportene. Dette vil gi tilstandsrapportene legitimitet, og forbrukerne trygghet.

Det er viktig for Huseierne å understreke at autorisasjonsordningen ikke er til for de bygningskyndige slik noen kommenterte på innspillsmøtet. Autorisasjonsordningen er derimot til for forbrukerne som skal få trygghet for at arbeidet utføres skikkelig.

Når det gjelder utdanning og bakgrunn vil Huseierne vise til innspillene fra Norsk Takst, som vi mener godt dekker kravene til utdanning, bakgrunn og overgangsordning.

Vi er også enige i at det er viktig med krav til etterutdanning. Dette gjør at forbrukerne er sikre på at den bygningskyndige er oppdatert innen feltet sitt.

Huseierne mener videre at det er viktig at autorisasjonen er personbasert. Det er den enkelte bygningskyndige som gjennomfører tilstandsrapportene, og det er derfor viktig at det er den enkelte bygningskyndige som har autorisasjonen.

På innspillsmøtet kom det innspill at det bør være både personlig autorisasjon og bedriftsautorisasjon - ala det som eiendomsめglere har i dag. Dette mener vi i Huseierne er noe som er verdt å se på for å sikre god styring i det enkelte utførende selskap.

Huseierne mener også det er viktig at det er en klagenemnd med avgjørelsesmyndighet. Dette styrker tilliten til rapporten, og vil kunne gi en lav terskel for forbrukerne hvis de er misfornøyde. Reklamasjonsnemnda for eiendomsめglingstjenester kan her være en god mal.

Plan for videre arbeid

Huseierne synes signalene fra departementet om videre fremdrift er gode. Vi ønsker at det er en skriftlig høring om forslag til forskrifter. Samtidig understreker vi viktigheten av at forskriften er klar i god tid før lovendringene trer i kraft.

Oslo, 13. mai 2019

Med vennlig hilsen

Carsten Pihl, forbruker- og kommunikasjonssjef/sign

Anders Leisner, leder av medlemsrådgivning/sign