

Denne fil er hentet fra Handelshøyskolen BIs åpne institusjonelle arkiv BI Brage
<http://brage.bibsys.no/bi>

Tilstandsrapporter i boligomsetningen: meglers plikter og selgeransvaret

**Harald Benestad Anderssen
Handelshøyskolen BI**

**Tore Bråthen
Handelshøyskolen BI**

**Paul Henning Fjeldheim
Handelshøyskolen BI**

Dette er siste forfatterversjon, etter fagfelleevaluering, før publisering i

Tidsskrift for eiendomsrett, 11(2015)1:1-32

Tidsskriftets forlag, Gyldendal, følger forleggerforeningens avtale, og tillater at siste forfatterversjon legges i åpent publiseringsarkiv ved den institusjon forfatteren tilhører.

Forlagets publikasjoner er tilgjengelige via www.rettsdata.no

Harald Benestad Anderssen, Tore Bråthen, Paul Henning Fjeldheim, Handelshøyskolen BI

TILSTANDSRAPPORTER I BOLIGOMSETNINGEN – MEGLERS PLIKTER OG SELGERANSVARET

1. Temaet

1.1 Problemstillingen

Ifølge bransjeorganisasjonene i eiendomsmeglingsbransjen – Eiendom Norge (EN) og Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)) – og to bransjeorganisasjoner i takseringsbransjen – Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst (NITO) – skulle tilstandsrapporter være «standard» ved salg av boliger gjennom megler¹ fra årsskiftet 2014/2015.²

Artikkelen har sin bakgrunn i de omfattende diskusjonene høsten 2014 om innføring av tilstandsrapport i bolighandelen. Den overordnede juridiske problemstillingen er hvilken betydning innføring av tilstandsrapport som standard har for meglers og selgers lovbestemte plikter i forbindelse med omsetning av boliger. Artikkelen behandler også spørsmålet om hvilken interesse selger, kjøper og megler kan tenkes å ha i at det brukes tilstandsrapport ved salg av bolig gjennom megler.

1.2 Opptakten

Enigheten mellom EN, NEF, NTF og NITO om tilstandsrapporter som «standard» har en broket forhistorie. Som et bakgrunnstykke for drøftelsene i artikkelen, skal vi gjennomgå noen av de sentrale begivenhetene som ledet frem til enigheten og si litt om hva som har skjedd etter at enigheten ble nådd. Vi vil også knytte enkelte kommentarer til noen av begivenhetene for dermed å synliggjøre deres betydning. Vår gjennomgang er basert på åpent tilgjengelige kilder.

I NOU 2009: 6 («Tilstandsrapport ved salg av bolig»), som ble lagt frem i mars 2009, anbefalte de tre utvalgsmedlemmene med bakgrunn i NTF og NITO at det ble innført en lovpålagt plikt for boligselgere til å fremlegge en tilstandsrapport. Medlemmet oppnevnt etter forslag fra Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF) (i dag: Eiendom Norge) og NEF gikk derimot ikke inn for at selger skulle være forpliktet til å innhente tilstandsrapport, men at selgere gjennom lovens «pisk og gulrot»-regler skulle gis sterke incentiver til å innhente tilstandsrapport. Sistnevnte syn var i samsvar med utvalgsflertallets oppfatning. Også på et annet punkt var det en prinsipiell forskjell mellom standpunktene hos medlemmene foreslått av takstorganisasjonene på den ene siden og medlemmet foreslått av eiendomsmeglingsbransjen og utvalgsflertallet på den andre siden: Mens de sistnevnte mente at identifikasjonen skulle brytes mellom en selger som hadde innhentet tilstandsrapport og

¹ Eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften skiller mellom eiendomsmeglere og meglere, jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* (Oslo 2013) s. 156–157. Skillet er uten betydning for spørsmålene som behandles i artikkelen, og begge grupper omtales derfor som «megler». Temaet nødvendiggjør heller ikke å skille mellom eiendomsmeglingsforetaket, som er oppdragstakeren, og megler, jf. også eiendomsmeglingsloven § 6-1.

² Se nærmere punkt 1.2.

takstmannen som hadde avgitt rapporten, mente takstbransjens utvalgsmedlemmer at selger fortsatt skulle hefte overfor kjøper etter avhendingsloven for uriktige eller mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten.

I høringsrunden etter utredningen støttet bransjeorganisasjonene standpunktene til medlemmene de hadde foreslått. Det betyr at EFF og NEF gikk inn for at det a) skulle gjennomføres en lovendring for å øke bruken av tilstandsrapporter, b) at bruk av tilstandsrapport skulle være frivillig for boligselgere, og c) at identifikasjonen mellom selger og takstmannen som avholdt tilstandsrapporten skulle brytes slik at takstmannen selv heftet for feil i rapporten.³ NTF og NITO gikk på sin side inn for at det a) skulle gjennomføres en lovendring for å øke bruken av tilstandsrapporter, b) at bruken av tilstandsrapporter skulle være obligatorisk for boligselgere, og c) at identifikasjonen mellom selger og takstmannen som hadde avholdt tilstandsrapporten, ikke skulle brytes, slik at selger heftet overfor kjøper for feil og forglemmelser i rapporten.⁴

Etter NEFs landsmøte 11. mai 2012 sendte forbundet samme dag ut en pressemelding med informasjon om at NEF ville arbeide for at det ble innført «et krav om [tilstands]rapport» ved omsetning av boliger innen 2014. Pressemeldingen må forstås slik at NEF skulle arbeide for at et slikt krav ble innført gjennom en endring av eiendomsmeglingsloven eller avhendingsloven. Og NEF fremsatte da også slikt forslag til lovendring ved brev til Justisdepartementet høsten 2012.⁵ I oktober 2012 fattet EFF et vedtak som fulgte opp vedtaket til NEF.⁶ Ifølge pressemelding 11. oktober 2012 måtte det fra 1. januar 2015 foreligge tilstandsrapport på alle ordinære eiendommer som ble solgt gjennom et av medlemmene til EFF.

Det man kan se, er at både NEFs og EFFs vedtak innebar endrede standpunkter sammenlignet med de organisasjonene hadde i forbindelse med NOU 2009: 6. For NEFs del var det snakk om endring på ett prinsipielt punkt: Man ville jobbe for et obligatorisk krav om tilstandsrapport – det skulle ikke lenger være tale om frivillighet. Dette lå også i EFFs vedtak, men dette vedtaket gikk enda lengre og skilte seg fra NEFs vedtak også på de øvrige prinsipielle punktene: EFFs vedtak gikk ikke lenger ut på at et krav om tilstandsrapport skulle innføres ad lovgivningsvei, men at det skulle innføres rent ensidig fra eiendomsmeglingsforetakene (med krav til boligselgerne). Og ettersom EFF ikke hadde lovgiverkompetanse og ikke kunne oppheve identifikasjonsreglene i avhendingsloven, ville den automatiske konsekvensen av vedtaket være at selger heftet for feil takstmannen begikk i tilstandsrapporten.⁷

Den 6. mai 2013 inngikk EFF, NTF og NITO en avtale om obligatorisk boligsalgsrapport fra 2015 ved alle salg gjennom eiendomsmegler som var medlem hos førstnevnte. Ifølge avtalepartenes pressemelding 14. mai 2013 inngikk de også en avtale som skulle «sikre at partene er uten bindinger til hverandre». Avtalen står i sammenheng med vedtakene fra eiendomsmeglingsbransjen (NEF og EFF) fra 2012, noe som fremgår ved at ikrafttredelsestidspunktet for avtalen er det samme som eiendomsmeglingsbransjens krav om obligatorisk tilstandsrapport (1. januar 2015).⁸

³ Se felles høringsuttalelse fra EFF og NEF 25. september 2009 (tilgjengelig på: <https://www.regjeringen.no/contentassets/f220f2987e214ca6b25a47e56e81e1cb/eff.pdf> [sist besøkt 24.02.15]).

⁴ Se høringsuttalelse fra NTF 21. september 2009 (tilgjengelig på: <https://www.regjeringen.no/contentassets/f220f2987e214ca6b25a47e56e81e1cb/norges-takseringsforbund.pdf> [sist besøkt 24.02.15]) og høringsuttalelse fra NITO 15. oktober 2009 (tilgjengelig på: <https://www.regjeringen.no/contentassets/f220f2987e214ca6b25a47e56e81e1cb/nito-takst.pdf> [sist besøkt 24.02.15]).

⁵ Se innkalling til NEFs landsmøte 2014 s. 14.

⁶ Begge vedtakene er omtalt og kritisert i Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner – en kritisk analyse ut fra den typiske partskonstellasjonen* (Tromsø 2014) s. 517–519.

⁷ Se nærmere om identifikasjon i punkt 2.3.

⁸ Avtalen mellom EFF, NTF og NITO er nærmere omtalt og kritisert i Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 519–522.

Den 16. september 2014 rettet EN en henvendelse til Finanstilsynet hvor det ble anmodet om at tilsynet vurderte «hvorvidt et obligatorisk krav til boligsalgsrapport på alle salg er i strid med god meglerskikk».⁹ Finanstilsynet konkluderte 27. oktober 2014 med at et krav til obligatorisk tilstandsrapport var i strid med kravene til god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Det samme gjaldt en generell anbefaling om bruk av tilstandsrapport. Tilsynet uttalte at «[m]egler må i hvert enkelt oppdrag konkret vurdere behovet for tilstandsrapport».

Etter dette kom EN, NEF, NTF og NITO med en felles pressemelding 6. november 2014 hvor det heter at «[e]n samlet bransje, bestående av Eiendom Norge, Norges Takseringsforbund, NITO Takst og Norges Eiendomsmeglerforbund, slår fast at tilstandsrapport blir standard ved kjøp og salg av bolig». Det fremgår av pressemeldingen at det mellom EN, NTF og NITO foreligger en gjensidig bindende avtale om innføring av tilstandsrapporter som standard i boligomsetningen. I pressemeldingen gjøres det også rede for hvordan organisasjonene ser på den rettslige situasjonen rundt bruken av tilstandsrapport. Pressemeldingen er interessant fordi det er første gang formuleringen «standard» tilstandsrapport – som denne artikkelen omhandler – benyttes, og ikke formuleringer som «krav» eller «obligatorisk» rapport som hittil hadde vært benyttet. Pressemeldingen har også interesse fordi den synliggjør et endret standpunkt hos NEF: Tidligere hadde de tatt til orde for at tilstandsrapporter skulle innføres ad lovgivningsvei (det var blant annet dette landsmøtevedtaket i 2012 gikk ut på), mens de nå altså støttet opp om en «standard» innføring av tilstandsrapporter via en bransjeenighet.

Den 26. november 2014 var EN i et møte med Konkurransetilsynet for å drøfte forholdet mellom konkurranseloven og avtalen de hadde med NTF og NITO.¹⁰ Etter dette møtet erklærte EN den 2. desember 2014 avtalen med NITO og NTF om bruk av tilstandsrapport som ugyldig i sin helhet og ga uttrykk for at avtalen ikke ville bli fulgt av EN. Samtidig meddelte EN at de fortsatt ville arbeide for å legge til rette for økt bruk av tekniske rapporter ved boligomsetninger, og målsettingen om å styrke uavhengigheten mellom takst- og meglerbransjen.

Hva status ville være for tilstandsrapportene etter 1. januar 2015, rådet det en del usikkerhet omkring etter at EN trakk seg fra avtalen. Den 10. desember 2014 ga NEF uttrykk for sitt syn:

«Så lenge det er hensiktsmessig med tilstandsrapport for å avdekke boligens tekniske tilstand, vil eiendomsmegleren anbefale selgeren å gjøre det. Er det åpenbart uhensiktsmessig [...] skal ikke megleren anbefale tilstandsrapport. Når det er naturlig å anbefale tilstandsrapport skal megleren opplyse selger om fordelene ved å innhente slik rapport, men selger er ikke forpliktet til bruke tilstandsrapport [...] Uenigheten mellom Eiendom Norge, Norges Takseringsforbund og Nito Takst dreier seg om en avtale mellom disse partene om hvordan det praktiske samarbeidet om reformen skal skje. Samtidig uttrykker alle at de vil stille seg bak reformen. Det betyr at reformen vil bli iverksatt, uavhengig av avtaleparters diskusjon om bindinger og respektive parters roller ved innføringen. NEF er ikke part i avtalen, men vi vil bidra til en effektiv innføring av boligsalgsrapporten i 2015.»¹¹

Administrerende direktør i EN utdypet 12. desember 2014 foreningens oppfatning:

«Regulering av taksering av eiendom er et lovgiveransvar jfr Takstlovutvalget som ble lagt i skuffen av den rødgrønne regjeringen i 2009. I dag ser vi imidlertid at problemstillingen er større og det kreves en omfattende gjennomgang av hele transaksjonslovverket. Vi vil jobbe hardt i tiden fremover for å få

⁹ I forbindelse med henvendelsen var det utarbeidet to betenkninger. Den ene betenkningen var utarbeidet av Advokatfirmaet Grette 11. september 2014 etter oppdrag fra EN og konkluderte med at et krav om obligatorisk boligsalgsrapport var i strid med kravene til god eiendomsmeglarskikk. Den andre betenkningen var utarbeidet av Advokatfirmaet Thommessen 18. september 2014 etter oppdrag fra NTF og konkluderte med at avtalen ikke utgjorde brudd på kravene til god eiendomsmeglarskikk.

¹⁰ Møtet omtales blant annet i leserinnlegg i Dagens Næringsliv 15. desember 2014 fra Gjermund Nese, avdelingsdirektør i Konkurransetilsynet.

¹¹ <http://eiendommnorge.no/boligsalgsrapport-kommer/> [sist besøkt 24.02.15].

Stortinget og regjeringen til å bli bevisst sitt ansvar med dette viktige lovarbeidet [...] [A]lle eiendomsmeglere [vil] fra 2015 i forbindelse med alle boligsalg bidra til at tilstandsrapport blir tilbudt som produkt, samt at eiendomsmeglerne på hvert enkelt objekt skal vurdere om de skal anbefale bruk av tilstandsrapport.»¹²

Den 24. desember 2014 mottok EN et søksmålsvarsel fra NTF som en følge av at EN hadde gått fra partenes tidligere avtale.¹³

Den 1. januar 2015 kom, og det rådet da – og det gjør det fremdeles i skrivende stund (ultimo februar 2015) – usikkerhet med hensyn til om og hvordan partene vil implementere tilstandsrapporter i boligomsetningen. Vi skal ikke her forsøke å klargjøre vår forståelse av EN, EFF, NTF og NITOs ulike syn på dette i dag. Det synes imidlertid å ha fremkommet gjennom det som er gjennomgått ovenfor, at de fire organisasjonene har ulike oppfatninger om hva det vil si at tilstandsrapporter skal være «standard». NTF/NITO synes å ha det strengeste synet (tilstandsrapporter skal være noe nær obligatorisk), EN har det mildeste synet (megler må alltid vurdere helt konkret om tilstandsrapporter skal anbefales benyttet), mens NEFs oppfatning synes å ligge et sted midt imellom. Den angivelige enigheten i pressemeldingen 6. november 2014 synes langt på vei å ha vært en skinnenighet hvor man var enige om å benytte formuleringen «standard», men ikke enige om hva dette i realiteten skulle innebære.

1.3 Avgrensning og videre opplegg

Bransjeorganisasjonenes arbeid for etablering av tilstandsrapport som «standard» ved kjøp og salg av bolig har aktualisert en rekke overordnede problemstillinger. Vi behandler ikke alle disse problemstillingene, men begrenser oss til å undersøke den rettslige betydningen av tilstandsrapport ved salg av boligeiendom i forbindelse med salgoppdrag. Oppgjørsoppdrag omtales ikke nærmere.

Samfunnsøkonomiske konsekvenser av innføring av tilstandsrapport som «standard» faller utenfor artikkelens ramme. Heller ikke går vi inn på foreningsrettslige og franchiserettslige problemstillinger som har vært fremme i diskusjonen. Ytterligere avgrensninger mot konkurranserettslige problemstillinger.¹⁴

I artikkelen skal vi først redegjøre for forskjellen mellom de ulike typer takstdokumenter, presentere empiri som er relevant som bakgrunnsmateriale for de senere juridiske drøftelsene, og se på fordeler og ulemper for selger og kjøper ved bruk av tilstandsrapport (punkt 2). Deretter tar vi opp meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt, samt meglers rådgivnings- og omsorgsplikt overfor selger og kjøper sett i lys av tilstandsrapporter som «standard» i bolighandelen (punkt 3). I denne forbindelse drøftes også innholdet i den rettslige standarden god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Vi behandler særskilt betydningen av at selger kan tegne eller har tegnet eierskifteforsikring (punkt 4). Avslutningsvis oppsummerer vi noen av de konklusjonene som kan trekkes på grunnlag av våre analyser (punkt 5).

¹² <http://eiendommorge.no/tilstandsrapporter-pa-trappene/> [sist besøkt 24.02.15].

¹³ Søksmålet er blant annet omtalt i Kapital nr. 3/2015 s. 60–62.

¹⁴ Spørsmålet berøres i Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 520–521.

2 Takstdokumenter – særlig om tilstandsrapporter

2.1 Generelt om ulike takstdokumenter og takstforbund

I tilknytning til omsetning av boliger kan takstmenn avgi en rekke ulike takstdokumenter.¹⁵

«Takstmann» er ingen beskyttet tittel, og enhver kan i prinsippet betegne seg som dette. I artikkelen brukes uttrykket som en fellesbetegnelse for alle som avgir vurderinger/dokumenter om boligen av en hvilken som helst art i forbindelse med en boligomsetning, uavhengig av hvilken bakgrunn de har.¹⁶

Blant de mest praktiske takstdokumenter er verdi- og lånetakster, tilstandsrapporter, arealmålinger, boligsalgsrapporter og skadetakster.¹⁷

Et hovedskille kan trekkes mellom verdi- og lånetakster (heretter: verditakst) på den ene siden, og tilstandsrapporter på den andre siden. Dokumentene er prinsipielt ulike. En verditakst innebærer en *verdsettelse* av boligen, men den er ingen (byggnings)teknisk vurdering. En tilstandsrapport er derimot en *teknisk vurdering* av boligen og ikke en verdsettelse.

Tilstandsvurderinger av boliger, som ofte munner ut i *tilstandsrapporter*, har vært foretatt lenge. Pr. i dag (februar 2015) foretas disse som regel med grunnlag i NS 3424:2012 («Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring»), hvis førsteutgave kom i 1995.¹⁸ I 2013 kom NS 3600:2013 («Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig»), som er «utarbeidet for å angi krav til hva en teknisk tilstandsanalyse skal omfatte ved omsetning av bolig. Formålet med standarden er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning».¹⁹

Boligsalgsrapporter er én type tilstandsrapport. I prinsippet er det tale om en tilstandsrapport som er spesielt tilpasset boliger for å avdekke symptomer og avvik som er relevante ved en boligomsetning i det åpne markedet. Rapporten ble tilgjengelig fra 2000 som et resultat av et samarbeid mellom takstorganisasjonene.²⁰ Det er også disse organisasjonene som definerer

¹⁵ Uttrykket brukes her som en fellesbetegnelse på alle de ulike dokumenttypene, uavhengig av innholdet, og dermed uavhengig av om det er en «takst» i ordets rette forstand, se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 358 om dette. En mer utførlig redegjørelse gis i Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 358–360.

¹⁶ Andre uttrykk som kunne ha vært benyttet om det samme, er eksempelvis «bygningssakkyndig». Terminologien drøftes i NOU 2009: 6 s. 16-17, mens Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 356–358 inneholder i tillegg en redegjørelse for de faglige kvalifikasjonene takstmenn har.

¹⁷ Sistnevnte skiller seg fra de øvrige dokumentene ved at det typisk avgis etter at omsetningen har skjedd og det oppdages en angivelig mangel ved boligen. Dette er imidlertid ingen nødvendighet, og også skadetakster kan innhentes i forbindelse med selve overdragelsen.

¹⁸ Tilstandsrapporter over boliger ble imidlertid avholdt også tidligere, se eksempelvis RG 1989 s. 950 (Sand) på s. 956 som omtaler tilstandsrapport i en boligomsetning forut for både avhendingsloven og dagens eiendomsmeplingslov.

¹⁹ NS 3600:2013 s. 2. For så vidt gjelder kravene som NS 3600:2013 stiller til tilstandsanalyser, fremgår det av standarden s. 2 at dens krav blant annet er basert på NOU 2009: 6. Denne lovutredningen har imidlertid ikke senere fått noen lovgivningsmessige følger, og kravene som utredningen foreslo til tilstandsrapport/boligsalgsrapport (se den terminologiske drøftelsen i NOU 2009: 6 s. 16), ble til dels kritisert i den etterfølgende høringsrunden.

²⁰ Foruten NITO og NTF, også de to andre takstorganisasjonene som fantes den gangen: Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt as (NBT) og Norges Tilstandsrapport Forbund (NTRF).

hva boligsalgsrapporten til enhver tid skal omfatte. Boligsalgsrapporten som brukes i markedet etter 1. januar 2015, er et stykke på vei tilpasset NS 3600:2013.

Tilstandsrapporter er ikke en beskyttet dokumenttype, og hvem som helst kan avgi en tilstandsrapport over en bolig. En slik rapport kan i prinsippet se ut på en hvilken som helst måte.²¹ En boligsalgsrapport er derimot et spesifikt takstprodukt, hvor bransjeorganisasjonene både definerer hva som skal vurderes (rapportens utseende) og hvem som kan avgi rapporten.²² Fra 1. januar 2015 stiller NTF og NITO krav om at de som skal avgi boligsalgsrapport, har DNV GL-sertifisering.²³

I tillegg til NTF og NITO finnes det i dag også et tredje takstforbund: Byggmestrenes takseringsforbund (BMTF). Dette forbundet har ikke vært med på utviklingen av boligsalgsrapporten, og deres medlemmer kan ikke avgi boligsalgsrapporter (med mindre de også er medlem i et av de andre forbundene). BMTF har imidlertid utviklet sin egen type tilstandsrapport inneholdende en teknisk analyse av en bolig med sikte på omsetningssetningssituasjonen: *boligtilstandsrapport*.²⁴ Også boligtilstandsrapporten bygger blant annet på NS 3600:2013.

2.2 Empiri som bakteppe for den juridiske analysen

I dette punktet skal vi redegjøre for en del empiri om tilstandsrapporter. Materialet utgjør en base for drøftelsene som vi skal gjennomføre senere i artikkelen, og det er først der vi trekker juridiske slutninger ut fra materialet. Vårt hovedanliggende er tilstandsrapportene som har vært planlagt benyttet etter 1. januar 2015, men ettersom det foreløpig ikke finnes tallmateriale spesielt om disse rapportene, vil vi også redegjøre for en del empiri om tilstandsrapportene som var i bruk tidligere.²⁵

Pr. 24. februar 2015 er det 560 takstmenn med DNV GL-sertifikat for den nye boligsalgsrapporten.²⁶ BMTF har på sin side noe over 100 takstmenn som er klarert for å avholde boligtilstandsrapport.²⁷ Hvor mange årsverk som vil foreta tilstandsrapportering, er mer uklart, men tallet er med nødvendighet lavere enn summen av de to foregående tallene. Dette skyldes at enkelte som er sertifisert, ikke lenger har interesse for tilstandsrapportering,

²¹ Dette fremkommer blant annet av NS 3600:2013 s. 67–70 hvor det er inntatt et *eksempel* på skjematurl som kan benyttes ved rapportering fra tilstandsanalysen.

²² Boligsalgsrapport er registrert hos Patentstyret som varemerke nr. 269902 og med innehaver NITO/NTF.

²³ Tidligere: Det Norske Veritas. Vilkårene for sertifiseringen fremgår her: http://www.dnvba.com/no/DNV%20Downloads/ONO-2-TAKST-5-i2%20Tjenestebeskrivelse_14.10.2014.pdf [sist besøkt 24.02.15].

²⁴ Boligtilstandsrapport er registrert hos Patentstyret som varemerke nr. 273109 og med innehaver Tusen Takst AS.

²⁵ Boligsalgsrapporten som var i bruk før årsskiftet 2014/2015, skal fases ut. Først var det sagt at dette skulle skje frem mot 1. mars 2015, jf. http://www.nef.no/xp/pub/topp/aktuelt/nef_nyheter/662556 [sist besøkt 24.02.15], men i en e-post til sine medlemmer 19. februar 2015 opplyser NTF og NITO at denne perioden forlenges (det opplyses derimot ikke hvor lang forlengelsen skal være).

²⁶ Tall hentet fra http://basearch.dnvba.com/?id=Takstmenn_for_boligsalgsrapportering [sist besøkt 24.02.15].

²⁷ Se <http://bmtf.no/kvalitetsloftet/> [sist besøkt 24.02.15].

sykdom og permisjoner hos takstmennene, mangel på oppdrag for enkelte takstmenn, at mange takstmenn også vil påta seg andre takstopppdrag enn tilstandsrapportering med videre. Fordelingen av takstmenn er ulik rundt omkring i landet, slik at det i enkelte fylker er flere takstmenn enn det vil være antall potensielle takstopppdrag, mens det i andre fylker er underdekning av takstmenn. Våre beregninger viser at det er underdekning i flertallet av landets fylker.²⁸

Det må antas at det er en sammenheng mellom kvaliteten på en tilstandsrapport (se nærmere nedenfor om dette) og tiden som går med til å utarbeide rapporten.²⁹ NTF og NITO har anslått at det vil medgå ca. 10 timer på å produsere én boligsalgsrapport.³⁰ Når man tar høyde for at dette formentlig omfatter tiden en takstmann bruker på å reise til og fra et oppdrag, stemmer dette tallet noenlunde med anslagene i NOU 2009: 6 (da basert på tilstandsrapporten som lovutvalget utarbeidet).³¹

Videre må det antas at det er en sammenheng mellom tidsbruken ved å utarbeide en tilstandsrapport og hvor mye rapporten koster. I forkant av innføringen anslo NTF og NITO at boligsalgsrapportene etter 1. januar 2015 ville koste ca. kr 8 000–12 000.³² Mange av takstmennene som skulle avholde rapportene, opererte imidlertid med anslag på kr 15 000–25 000.³³ I dag foreligger takstmennenes faktiske prislister. De viser at de sistnevnte anslagene var riktige, og at prisene for en normal bolig sågar ligger i den øvre del av intervallet.³⁴ Dette er en betydelig økning sammenlignet med prisene før årsskiftet 2014/2015, hvor prisene lå i størrelsesorden kr 5 000–10 000.³⁵ At prisen er høyere, er ikke overraskende tatt i betraktning at rapporten nå er langt mer omfattende enn tidligere.³⁶

²⁸ Dette fremkommer ved å sammenholde antall sertifiserte takstmenn i hvert fylke med tall fra Eiendomsverdi som viser antall omsatte boliger i det samme fylket (av boligtypene: enebolig, rekkehus og tomannsbolig – denne begrensningen gjøres ettersom NEF har opplyst at boligsalgsrapporter i første omgang kun skal være standard ved eneboliger, rekkehus og flermannsboliger opp til fire enheter), jf. http://www.nef.no/xp/pub/topp/aktuelt/nef_nyheter/661804 [sist besøkt 24.02.15]).

²⁹ Slik også NOU 2009: 6 s. 79.

³⁰ Se omtalen i e-post fra EN til Finanstilsynet 16. september 2014 (dokument 14/9069-1). I et leserinnlegg i Adresseavisen 24. januar 2015 opplyser administrerende direktør i NITO at deres test av rapporten forut for innføringen 1. januar 2015 viste en gjennomsnittlig tidsbruk på 10–12 timer.

³¹ NOU 2009: 6 s. 43.

³² Se e-post fra EN til Finanstilsynet 16. september 2014 (dokument 14/9069-1).

³³ Se eksempelvis <http://www.ba.no/nyheter/article7457449.ece> og <http://www.vest24.no/nyheter/article7679459.ece> [begge lenker sist besøkt 24.02.15].

³⁴ Vi har sett på prisene for tilstandsrapporter for en enebolig på 210 kvm med krypkjeller og uinnredet loft, 2 bad og vaskerom (med fuktmåling ved hulltaking i hvert av våtrommene), ett pipeløp, ett ildsted, med terrasse og uinnredet garasje, og hvor takstmannen innhenter opplysninger fra kommunen om ferdigattest, brukstillatelse, snitt-, fasade- og plantegninger. Slikt som verdivurdering, planskisser og energimerking er ikke tatt med. Prisene fra seks tilfeldig valgte takstmenn/-foretak viser en gjennomsnittspris på kr 23 100, se <http://taksteksperten.no/priser/>, <http://www.takstifollo.no/prisliste.html>, <http://www.halvardrov.no/priser.html>, <http://www.norges-takst.no/prisliste.html>, <http://www.moretakst.no/om-oss/priser/> og <http://takst-stig.no/Prisliste-NS-3600.php> [alle lenker sist besøkt 24.02.15].

³⁵ Uttalelse fra administrerende direktør i NTF (se <http://www.tv2.no/a/3075392> [sist besøkt 24.02.15]), mens Schøyen: *Kvalitetssikring av takstmenn* (Høyskolen i Oslo 2011 (studentavhandling)) s. 89 angir prisen til kr 6 000–8 000 i gjennomsnitt.

³⁶ I en e-post til medlemmene 19. februar 2015 skriver NEF at «[e]rfaringene så langt indikerer [...] at prisforlangende ofte er høyere enn man kan forsvare».

Når det gjelder kvaliteten på tilstandsrapportene, må analysen baseres på tilstandsrapportene som ble benyttet før årsskiftet 2014/2015, ettersom det foreløpig ikke finnes tilstrekkelig faktisk grunnlag til å trekke empiriske slutninger ut fra de nye rapportene.

Eierskifteforsikringsselskapet Protector Forsikring ASA har gjennomført en større undersøkelse av kvaliteten på boligsalgsrapporter og fant at nær 80 prosent av rapportene hadde alvorlige feil.³⁷ Det samme følger av en undersøkelse gjort av Forbrukerrådet.³⁸ En studentavhandling fra Høyskolen i Oslo konkluderte med at hele 41 prosent av alle reklamasjoner i boligomsetningen burde eller kunne vært unngått dersom takstmannen hadde utført boligsalgsrapporten riktig, og at 14 prosent av alle reklamasjonssaker alene skyldtes at takstmannen hadde gjort en for dårlig jobb.³⁹ Det samlede bildet er altså at tilstandsrapportene som hittil har vært benyttet i boligomsetningen, har holdt et for lavt nivå. Dette er også åpent erkjent av NITO i deres høringsuttalelse til NOU 2009: 6.⁴⁰

At det er mange feil ved tilstandsrapporter er ikke noe særnorsk fenomen. En undersøkelse i Danmark viser det samme der.⁴¹

Et argument som ofte fremheves til støtte for at tilstandsrapporter bør benyttes i bolighandelen, er at slike rapporter reduserer antall tvister. I NOU 2009: 6 s. 26 refereres det til et brev fra forsikringsmeglerselskapet Norwegian Broker AS som sier at det er 38 prosent færre tvister under en eierskifteforsikring der det benyttes boligsalgsrapport sammenlignet med verditakst, og at skadeutbetalingene er ca. 20 prosent lavere.⁴² Protector Forsikring ASA opplyste i 2008 tilsvarende at boligsalgsrapport medførte ca. 25 prosent færre klager til eierskifteforsikringsselskapene og ca. 20 prosent lavere utbetaling.⁴³ Derfor har også forsikringsselskapet gitt 20 prosent premierabatt når det brukes tilstandsrapport. I en pressemelding 30. januar 2015 opplyser Protector Forsikring ASA at deres tallgrunnlag (for eneboliger) viser om lag 20 prosent færre tvister når selger har innhentet boligsalgsrapport, og at dette er bakgrunnen for premierabatten på 20 prosent. Man kan merke seg at pressemeldingen, i motsetning til opplysningene fra 2008, ikke sier noe om størrelsen på skadeutbetalingene. På vår forespørsel har imidlertid selskapet i ettertid opplyst at det er mer usikkert om bruken av boligsalgsrapporter medfører lavere skadeutbetalinger, og slik sett om det er grunnlag for premierabatten.⁴⁴ Andre eierskifteforsikringsselskaper gir på sin side ikke premierabatt ved bruk av tilstandsrapport, hvilket indikerer at de ikke ser tilstandsrapporter som noe avgjørende forhold for selskapets risikoeksponering. Og det største boligkjøperforsikringsselskapet i landet, HELP Forsikring AS, har på vår forespørsel opplyst at de i sitt materiale ikke ser noen signifikant annen frekvens i henvendelser til dem fra

³⁷ Se Protector Forsikring ASA, *Høringsnotat til NOU 2009:6*, 1. oktober 2009 (tilgjengelig på: <https://www.regjeringen.no/contentassets/f220f2987e214ca6b25a47e56e81e1cb/protector-forsikring.pdf> [sist besøkt 24.02.15]).

³⁸ Røed: «Tilstandsrapporter med mangler og slurv», *Forbrukerrapporten* nr. 8/2007 s. 22–26.

³⁹ Schøyen: *Kvalitetssikring av takstmenn*.

⁴⁰ Se note 3.

⁴¹ COWI, *Undersøkelse af tilstandsrapporters kvalitet*, Dokument nr. 61339-10 (2005).

⁴² Tilsvarende tall hentet fra samme kildemateriale gjengis også av Ydsti: *Prosessene kjøp og salg av brukt bolig* (NTNU, 2007 (studentavhandling)).

⁴³ Protector Forsikring ASA, *Boligsalgsrapport gir høyere pris for boligen*, Nyhetsbrev oktober 08 (2008).

⁴⁴ Personlig meddelelse 10. februar 2015.

boligkjøpere i de delene av landet hvor tilstandsrapport brukes ofte, sammenlignet med de delene av landet hvor slike rapporter sjelden brukes.⁴⁵ Det samlede bildet i dag synes dermed å være at det er uklart om bruk av tilstandsrapporter reduserer antall tvister, og at en slik eventuell reduksjon i alle tilfeller ikke er betydelig.

Et siste spørsmål er om bruk av tilstandsrapporter medfører høyere eller lavere pris sammenlignet med om slike rapporter ikke brukes. Ut fra en gjennomgang av 40 000 boligsalg, opplyste Protector Forsikring ASA i 2008 at selgere med boligsalgsrapport oppnådde kr 400 000 høyere salgssum enn der boligsalgsrapport ikke ble benyttet.⁴⁶ I anledning arbeidet med denne artikkelen har vi innhentet nærmere informasjon fra forsikringsselskapet om hvordan undersøkelsen ble gjennomført. Denne viser at undersøkelsen lider av klare metodiske svakheter. De mest åpenbare innvendingene er at undersøkelsen ikke korrigerer for om boligsalgsrapporter systematisk benyttes/innhentes i ulikt omfang avhengig av standarden på boligen (god eller dårlig) eller prisen på boligen (høy eller lav). Selskapet har nå også selv sett dette, og i en pressemelding 30. januar 2015 opplyser forsikringsselskapet at de ut fra en analyse av ca. 83 000 solgte eneboliger finner at salgsprisen øker med 3-5 prosent ved bruk av boligsalgsrapporter. I pressemeldingen opplyses det at «det er brukt flere ulike statistiske modeller for å fjerne skjevheter og feilkilder». Pressemeldingen sier imidlertid ikke noe om *hvilke* modeller som er brukt og hvilke feilkilder det er korrigert for. Vi har etter forespørsel til selskapet ikke fått nærmere innsyn i beregningene, men har fått noen opplysninger om hvordan undersøkelsen ble gjennomført. Svaret tilsier at det riktignok er foretatt visse forbedringer for å korrigere for de systematiske feilene i 2008-undersøkelsen, men at disse fremdeles hefter ved tallmaterialet (om enn i mindre grad). Status pr. i dag synes dermed å være at det ikke finnes noe empirisk materiale som gir et entydig og definitivt svar på om tilstandsrapporter har positiv eller negativ betydning for prisen på en bolig.

2.3 Fordeler og ulemper for selger og kjøper ved bruk av tilstandsrapport

Det sies ofte at bruk av tilstandsrapporter er til gode for boligomsetningen. Om dette faktisk er tilfellet, skal undersøkes her.⁴⁷ Nedenfor skal vi gjennomgå en del av de viktigste momentene som taler for og mot bruk av tilstandsrapporter.

Innledningsvis må det påpekes at hva som er til fordel for den ene parten i kontraktsforholdet, ikke nødvendigvis er til fordel for den andre parten. Hva som tjener boligomsetningen samlet sett, behøver heller ikke å være til fordel for (én av) kontraktspartene isolert.⁴⁸

⁴⁵ Personlig meddelelse 13. januar 2015.

⁴⁶ Protector Forsikring ASA, *Nyhetsbrev – Oktober 2008* s. 1.

⁴⁷ Se også NOU 2009: 6 s. 24–27.

⁴⁸ Problemstillingene drøftes også til dels i Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 447–453, men da som et spørsmål om en takstmann alltid tjener selgers interesser i boligomsetningen.

Et grunnleggende skille går mellom gode, riktige og fullstendige tilstandsrapporter på den ene siden, og dårlige, uriktige og mangelfulle rapporter på den andre siden. De sistnevnte tilstandsrapportene gavner ingen – verken kjøper, selger, megler eller boligomsetningen som sådan. Som påvist i punkt 2.2, er imidlertid ikke tilstandsrapportene alltid gode, riktige og fullstendige.

I den grad det overhodet gir mening å snakke om «boligomsetningen» som noe annet og mer enn summen av enkeltaktørene som tar del i den (kjøpere, selgere og meglere), er det vår oppfatning at riktige og fullstendige tilstandsrapporter i utgangspunktet er til fordel for boligomsetningen generelt sett.

Selv ikke riktige og fullstendige tilstandsrapporter er imidlertid alltid i *selgers* interesse. Ved et boligsalg består selgers interesse normalt i a) å få så høy endelig pris for boligen som mulig (det vil si salgssum fratrukket eventuelle mangelskrav betalt til kjøper), og b) at høyest mulig pris oppnås uten at selger blir involvert i en mangelstvist han ønsker å unngå.⁴⁹ Når det gjelder *salgssummen*, er det interessante for selger om bruk av tilstandsrapport gjør at salgssummen blir høyere, lavere eller uendret, sammenlignet med om han ikke benytter tilstandsrapport. Som tallmaterialet gjennomgått i punkt 2.2 viser, lar det seg på generelt nivå neppe påvise noen sikker prismessig konsekvens. I den enkelte saken er det imidlertid grunn til å fremheve at dersom tilstandsrapporten avdekker feil som ellers ikke ville vært avdekket, vil salgssummen formentlig bli lavere enn den ellers ville vært. Hva gjelder *tvistene*, er det klart at selger kan være tjent med en riktig og fullstendig tilstandsrapport dersom denne avdekker feil som ellers ville medført tvist. Ved en riktig og fullstendig tilstandsrapport vil det normalt ikke oppstå mangelstvister som følge av tilstandsrapporten i seg selv. Empirien gjennomgått i punkt 2.2 påviser imidlertid ingen betydelig endring i antall tvister som følge av bruk av tilstandsrapport (men tallene der omfatter også tilfellene hvor rapportene er uriktige eller mangelfulle).

Vurderingen av både spørsmålene om sammenhengen mellom tilstandsrapport og salgssum samt mellom tilstandsrapport og tvister stiller seg annerledes hvis selger har eierskifteforsikring, se punkt 4.

For *kjøper* er riktig og fullstendig teknisk informasjon om boligen en fordel.⁵⁰ Han kan da fatte en bedre og mer informert kjøpsbeslutning og betale en riktigere sum for boligen. En tilstandsrapport som avdekker forhold som ellers ikke ville kommet frem, avskjærer imidlertid kjøper fra å gjøre disse forholdene gjeldende som mangel, jf. avhendingsloven § 3-10 første ledd.⁵¹ Dermed innebærer tilstandsrapporten at kjøper mister adgangen til å fremme et mangelskrav. Men han kan naturligvis avpasse sitt bud til kvaliteten på boligen.

⁴⁹ En undersøkelse foretatt sommeren 2014 av Norstat for Forbrukerrådet viste at 20 prosent av boligeierne mente at prisen de oppnådde var det viktigste når de skulle selge bolig. Åtte prosent mente det viktigste var ikke å bli involvert i tvister, mens 72 prosent mente at begge forholdene var like viktige.

⁵⁰ NOU 2009: 6 s. 25.

⁵¹ Anderssen: *Avhendingsloven* (Oslo 2008) s. 204.

Hvis det ikke kan legges til grunn at tilstandsrapporter alltid er riktige og fullstendige, blir vurderingen en litt annen. Før vi går inn på denne vurderingen, skal vi si litt om hva som kan forventes av kvaliteten på tilstandsrapportene.

Som nevnt i punkt 2.2 viser de undersøkelsene som har vært gjennomført av andre enn takstbransjen selv, generelt at tilstandsrapportene frem til nå har holdt for lavt kvalitetsnivå. Svakheterne består både i at takstmannen ikke avdekker forhold han burde ha avdekket eller måtte kjenne til, og at det gis direkte uriktige opplysninger i rapporten, eventuelt begge deler.⁵² Direkte uriktige opplysninger kan forekomme ved at det opplyses om at boligen har en positiv kvalitet som den faktisk ikke har, eksempelvis fall mot sluk på bad, eller ved at det opplyses om at boligen ikke har en negativ kvalitet som den faktisk har, eksempelvis råte i panelet.

Det historiske kvalitetsnivået på tilstandsrapporter sier imidlertid ikke med nødvendighet noe om nivået på fremtidens rapporter. Medlemmer av NITO/NTF som skal avgi boligsalgsrapporter etter 1. januar 2015, må som nevnt i punkt 2.1 være DNV GL-sertifisert. Et spørsmål er om denne ekstra sertifiseringen vil bidra til å heve nivået på rapportene. Vi er ikke overbeviste om at sertifiseringen i seg selv vil ha denne virkningen, blant annet fordi mange av feilene som forekommer ikke vil kunne avhjelpes ved ekstra kursing.⁵³ Uansett er det helt uvisst om den nye sertifiseringen og implementeringen av de nye rapportene i boligomsetningen vil medføre noen kvalitetsendring.⁵⁴

Uavhengig av hvilke sertifikater og autorisasjoner en takstmann er innehaver av, vil det her – som i alle andre bransjer – finnes noen takstmenn som er dyktigere enn andre, og som gir mer utførlige, riktigere, grundigere og bedre rapporter enn andre. For en selger er problemet imidlertid at det i praksis er svært vanskelig å vite hvilke takstmenn som er dyktige og hvilke som ikke er det. Årsaken er at selgere sjelden er i markedet for taksttjenester og derved kan opparbeide seg erfaring med ulike takstmenn.⁵⁵ I en slik situasjon blir det viktig at meglerne, som ser et stort antall tilstandsrapporter, kan bistå med kvalitetsselekteringen, se nærmere punkt 3.4.⁵⁶ Eiendomsmeglingslovens utgangspunkt er da også at megler kan forlange at taksering skjer ved bruk av en bestemt takstmann.⁵⁷

⁵² Rt. 2001 s. 369 kan være et eksempel på det første, mens Agder lagmannsretts dom 17. januar 2011 (LA-2010-125043) viser det siste.

⁵³ Når takstmannen i Rt. 2008 s. 1078 inkluderte garasjens areal i det oppgitte boligarealet (sic) i en verdi- og lånetakst, eller når takstmannen i tilstandsrapporten i Agder lagmannsretts dom 17. januar 2011 (LA-2010-125043) skriver at det er fall mot sluket på badet, skyldtes ikke feilen mangel på kursing eller sertifisering.

⁵⁴ I en e-post til medlemmene 19. februar 2015 skriver NEF at «[e]rfaringene så langt indikerer ujevn kvalitet på de rapportene som er levert».

⁵⁵ Det «tilfeldige» valget av medhjelper behandles nærmere i Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 395–397.

⁵⁶ Avtalen fra mai 2013 mellom EN, NTF og NITO, se omtalen i punkt 1.2, avskar imidlertid meglerne fra å bistå ved valget av takstmann og henviste i stedet selgerne til et nøytralt nettsted.

⁵⁷ NOU 1987: 14 s. 72. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 257 problematiserer dette.

Uriktige eller mangelfulle opplysninger i en tilstandsrapport medfører at kjøper blir villedet, og han kan inngi bud på boligen under andre forutsetninger om dens tilstand enn den faktiske. Kjøper vil da ofte betale for mye for boligen sammenlignet med dens «egentlige» verdi.

For selger hadde ikke de uriktige eller mangelfulle opplysningene utgjort noe problem dersom takstmannen alene var ansvarlig for feilene.⁵⁸ Rettstilstanden er imidlertid at selger hefter overfor kjøper for uriktige og mangelfulle opplysninger som en takstmann gir i en tilstandsrapport. I Rt. 2008 s. 976 avsnitt 30 sies det eksempelvis at det «følger av dom i Rt. 2001 s. 369 at når selger velger å bruke en tilstandsrapport overfor kjøper, har selger risikoen for manglende eller uriktig opplysninger i rapporten». *Identifikasjonsreglene* skaper dermed problemet for selger, ettersom disse medfører at selgers risikofære overfor kjøper utvides ved at selger også hefter for takstmannens uriktige og mangelfulle opplysninger.⁵⁹ Dette gjelder selv om selger selv verken kjente eller måtte kjenne til de omstendigheter takstmannen ga uriktige eller mangelfulle opplysninger om. Konsekvensen er at tilstandsrapporten fungerer som et *ekstra ansvarsgrunnlag* for selger.⁶⁰

Selgers identifikasjon med takstmannen for så vidt gjelder mangelfulle opplysninger om boligen, representerer særlig et problem for selger (ansvarsgrunnlag) under terskelverdiene for mangel i avhendingsloven § 3-9 annet punktum.⁶¹ Er det gitt mangelfulle opplysninger om forhold som overstiger denne terskelen, hefter selger selvstendig, uavhengig av om takstmannen kjente eller måtte kjenne til den aktuelle omstendigheten ved boligen.

Selv om det skulle være feil eller mangler ved tilstandsrapporten, har rapporten den fordel for kjøper at han får ytterligere et ansvarssubjekt som kan holdes ansvarlig for mangelfulle eller uriktige opplysninger om boligen. I tillegg til selger kan takstmannen og eventuelt hans ansvarsforsikringselskap holdes ansvarlig. Selgers kontraktsmedhjelper hefter «prinsipalt solidarisk» overfor kjøper, jf. Rt. 2005 s. 870.⁶²

Et problem som lett kan oppstå både for selger og kjøper, er at de lar seg blende av tilstandsrapportens autoritative kraft.⁶³ Med dette menes dels at rapportens eksistens kan medføre at selger eller kjøper ikke foretar slike undersøkelser om boligen som de ellers ville foretatt forut for avtaleinngåelsen,⁶⁴ med den konsekvens at de ikke avdekker feil de ellers ville oppdaget. Sagt annerledes så stoler partene på at tilstandsrapporten avdekker boligens virkelige tilstand. Rapportens autoritative kraft kan også føre til at kjøper får høyere forventninger til boligens tilstand enn han ellers ville hatt, noe som igjen gjør at han lettere klager dersom ikke alt viser seg å være slik han trodde. Dette vil øke tvistenivået. Tilsvarende

⁵⁸ Slik flertallet i NOU 2009: 6 foreslo.

⁵⁹ Haaskjold: *Kontraktsforpliktelser* (Oslo 2013) s. 557. Se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 361 generelt om virkningen av identifikasjon, og s. 379 flg. om identifikasjon ved ulike takstoppdrag.

⁶⁰ Bergsåker: *Kjøp av fast eiendom* (Oslo 2013) s. 180.

⁶¹ Om terskelverdiene i § 3-9 annet punktum, se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 177 flg.

⁶² Saken gjaldt en eiendomsmeglers ansvar.

⁶³ Denne oppstår fordi rapporten er skrevet av en person som presumptivt er kompetent og har utdanning og erfaring, på skjematoren til en bransjeorganisasjon som kan oppfattes som en garantist for takstmannens (og dermed tilstandsrapportens) kvalitative nivå.

⁶⁴ Etter avhendingsloven § 3-10 annet ledd kan kjøper ha en slik plikt i visse tilfeller, mens selger ikke har det, se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 211–221 om selgers og kjøpers undersøkelsesplikt.

kan tilstandsrapporten også gjøre at selger får høyere forventninger til boligens tilstand, hvilket igjen kan gjøre ham mindre villig til å komme frem til en løsning hvis kjøper beklager seg over tilstanden. Også dette vil høyne konfliktnivået.

Selger bekoster tilstandsrapportene. Økonomisk sett er det bare interessant for selger å innhente en tilstandsrapport dersom den eventuelle merprisen han får for boligen overstiger kostnadene ved å innhente rapporten. Dette betyr også at jo dyrere rapporten er, desto mindre aktuelt er det å innhente den. Og jo dyrere rapporten er, desto større ulempe er det for selger. I punkt 2.2 har vi gjennomgått tallmateriale som viser at det er usikkert om selger oppnår noen merpris ved bruk av tilstandsrapport, og at kostnaden ved å innhente rapportene har økt.

Tilgangen på takstmenn som kan avholde tilstandsrapporter er pr. i dag for dårlig, se punkt 2.2. Dette kan medføre at selgere som ønsker å benytte en tilstandsrapport, ikke får innhentet en slik rapport på det tidspunktet de foretrekker. Må selgerne vente på at en takstmann kan avholde tilstandsrapport før de kan få solgt boligen, kan salget bli forsinket. Dette er generelt til ulempe for selgere som ønsker å selge raskt, men det kan også få betydelige økonomiske konsekvenser, eksempelvis der selger allerede har kjøpt seg ny bolig og må betale for kostbar mellomfinansiering. Problemene som er beskrevet her, vil fortone seg ulikt på forskjellige steder i landet. Særlig på mindre steder, med få takstmenn og lange reiseavstander, kan det tenkes å være svært vanskelig å få innhentet en tilstandsrapport.

En selger må fritt kunne velge den eiendomsmegler og det eiendomsmeglingsforetak han mener best vil kunne selge boligen hans. En forståelse mellom deler av megler- og takstbransjen som forutsetter at spesifikke rapporter skal være «standard», kan imidlertid være til hinder for dette. For en selger som ikke har råd til eller ønske om å innhente denne spesifikke tjenesten fra en takstmann, kan konsekvensen bli at han heller ikke får engasjert den megler han ønsker. Denne koblingen mellom bransjene er uheldig for selger. Dersom selger fastholder at han ikke ønsker den spesifikke rapporten, kan resultatet av koblingen bli at selger blir tvunget til å engasjere en megler som står utenfor forståelsen mellom bransjene, eller at selger må selge boligen selv uten bistand fra megler. Sistnevnte vil nok også mange kjøpere oppleve som en ulempe.

3 Tilstandsrapportenes betydning for meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt, samt rådgivnings- og omsorgsplikt

3.1 Innledning

Hvorvidt tilstandsrapport kan brukes som «standard» ved boligomsetning gjennom megler, beror på rekkevidden av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt samt hans rådgivnings- og omsorgsplikt. Rekkevidden av meglers plikter har også betydning for hvilken bruk megler kan gjøre av tilstandsrapporten i forbindelse med utførelsen av eiendomsmeglingsoppdraget.

En av meglers viktigste oppgaver i forbindelse med et eiendomsmeglingsoppdrag er å fremskaffe, kvalitetssikre og formidle informasjon om salgsobjektet.⁶⁵ Megler har derfor en omfattende opplysnings- og undersøkelsesplikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-2. Videre har megler en vidtrekkende rådgivnings- og omsorgsplikt overfor selger og kjøper, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd, jf. første ledd.

Prinsipielt sett er det klare forskjeller mellom opplysnings- og undersøkelsesplikten på den ene siden og rådgivnings- og omsorgsplikten på den andre. Opplysnings- og undersøkelsesplikten gjelder videreformidling av kvalitetssikret informasjon, mens rådgivnings- og omsorgsplikten oppfylles gjennom meglers vurderinger og anbefalinger. I praksis er det imidlertid nær sammenheng mellom pliktene.⁶⁶ Og både opplysnings- og undersøkelsesplikten og rådgivnings- og omsorgsplikten må ses i lys av meglers faglige kompetanse.

For å kunne være ansvarlig megler og således ha rett og plikt til selv å utføre de vesentligste elementene i meglingen, må man ha eiendomsmeglerbrev, tillatelse som jurist eller advokatbevilling, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2.⁶⁷ Eiendomsmeglerbrev kan tildeles den som blant annet har eiendomsmeglerutdannelse og relevant praksis, samt har ført hederligandel, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2. For å få tillatelse til å drive eiendomsmegling som jurist, kreves det blant annet minst to års relevant praksis etter bestått juridisk embetseksamen eller tilsvarende, samt hederligandel, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-3. Meglers faglige kompetanse bygger dermed på både utdannelse og praktisk erfaring, samt hederligandel med videre.⁶⁸

Opplysnings- og undersøkelsesplikten og rådgivnings- og omsorgsplikten bidrar til å realisere eiendomsmeglingslovens formål om «å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte», jf. eiendomsmeglingsloven § 1-1. Bakgrunnen for meglers plikter på dette området er hensynet til både samfunnet, interessenter og kjøper, samt selger.

3.2 Opplysninger i salgsoppgaven

Hovedregelen er at den som er oppdragstaker i et eiendomsmeglingsoppdrag, skal «sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd første punktum. Dette omfatter både de opplysninger som er listet opp i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet, tredje, fjerde og femte ledd, sml. eiendomsmeglingsforskriften § 6-2, men også ytterligere opplysninger som megler har innhentet eller om forhold som megler har avdekket, se nærmere punkt 3.3.

⁶⁵ Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* (Oslo 2008) s. 243.

⁶⁶ Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling* s. 243.

⁶⁷ For «overgangsmeglerne» gjelder det særlige regler, jf. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 216.

⁶⁸ Se blant annet Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 349–352 om meglers kompetanse.

For å oppfylle plikten som følger av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd første punktum, må megler forsøke å sette seg i kjøpers sted.⁶⁹ Megler må gi opplysninger som møter kjøperes normalforventninger, men han må også gi opplysninger som skal ivareta kjøpers spesielle behov og motiver i den grad han kjenner til dette. Meglers opplysningsplikt må imidlertid ses i lys av at det ikke forventes at megler er bygningskyndig.⁷⁰

Før handel sluttet, skal megler gi kjøper en skriftlig oppgave med et visst minimumsinhold, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 6-2.

Det skal ifølge eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 6-2 gis opplysninger om til sammen 17 forhold, det vil si om (1) eiendommens registerbetegnelse og adresse, (2) eierforhold, (3) tinglyste forpliktelser, (4) tilliggende rettigheter, (5) grunnarealer, (6) bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte, (7) eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål, (8) ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, (9) ligningsverdi og offentlige avgifter, (10) forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett, (11) spesifikasjon over faste løpende kostnader, (12A) hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, (12B) hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene, (13) hva som er avtalt om meglers vederlag, (14) oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer, (15) hvem som er ansvarlig for oppdraget, (16) hva som er avtalt om oppdragstakers rett til å kreve dekning av utlegg, og (17) fremgangsmåten ved budgivningen og budgivers rettigheter og plikter.

Ved salg av blant annet borettslagsandeler, andeler i eierseksjonssameier og aksjer hvor realiteten er at fast eiendom selges, oppstiller loven tilleggskrav, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje, fjerde og femte ledd.

Fellesnevneren for tilleggskravene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje, fjerde og femte ledd er at det dreier seg om opplysninger om kostnader og risiko som følge av at det formelt er selskapsandeler som overdras.

Meglens plikt til å gi minimumsopplysninger samlet i en salgsoppgave gjelder uten hensyn til om tilstandsrapport blir «standard» i bransjen. Megler kan ikke unnlate å innta lovpålagte opplysninger i salgsoppgaven under henvisning til at de fremgår av en vedlagt tilstandsrapport.⁷¹

Eiendomsmeglingsloven begrenser muligheten for at megler og takstmann kan koordinere sine oppgaver. Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-1 annet ledd. Loven forutsetter at megler selv skal innhente opplysninger til salgsoppgaven, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd. Megler kan imidlertid likevel overlate til medhjelper som oppfyller kompetansekravene i eiendomsmeglingsloven § 4-4,⁷² å innhente opplysninger til salgsoppgaven og utarbeide

⁶⁹ Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 287–288.

⁷⁰ Jf. Rt. 1988 s. 7, Rt. 1995 s. 1350 sml. NOU 1987: 14 s. 65 og 75 og NOU 2006: 1 s. 122–123. Se her også Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 424–425.

⁷¹ NOU 2006: 1 s. 120 og Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 306.

⁷² For å kunne være medhjelper utover en periode på seks måneder, må man ha bestått godkjent eksamen, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-4 første ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 4-9 tredje ledd, sml. Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 149–155.

utkast til denne, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 annet ledd bokstav a.

Eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften må her forstås slik at megler ikke generelt kan overlate til takstmannen å innhente opplysninger til salgsoppgaven og heller ikke utforme utkast til salgsoppgave. Et annet spørsmål er om salgsoppgaven kan være basert på opplysninger innhentet av takstmannen, se punkt 3.3.

Kompetansekravene som stilles til megler (se punkt 3.1) og meglers medhjelpere, skal bidra til å oppfylle det overordnede siktemålet om en sikker boligomsetning, jf.

eiendomsmeglingsloven § 1-1. Takstbransjen er derimot som nevnt i punkt 2.1 en uregulert bransje uten kompetansekrav. Også dette tilsier at megler ikke kan overlate innhenting av opplysninger til takstmannen.

3.3 Meglers undersøkelsesplikt

Eiendomsmeglingsloven forutsetter at opplysninger som omfattes av meglers opplysningsplikt, skal innhentes og kontrolleres av megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd annet punktum. Megler skal således kvalitetssikre opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, herunder opplysninger som omfattes av eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet, tredje, fjerde og femte ledd sml. eiendomsmeglingsforskriften § 6-2.⁷³ Ingen av de opplysningene som skal gis i henhold til disse bestemmelsene, nødvendiggjør generelt innhenting av takstdokumenter. At det foreligger tilstandsrapport over eiendommen, betyr imidlertid ikke at megler uten videre kan basere seg på det som fremkommer av denne.⁷⁴ Meglers plikt til å innhente og kontrollere opplysninger gjelder som utgangspunkt selv om det er innhentet tilstandsrapport.⁷⁵

Hva gjelder meglers plikt til å kvalitetssikre opplysningene etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 og eiendomsmeglingsforskriften § 6-2, kreves det ifølge forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 at megler normalt undersøker grunnboken og «forholdet til offentlige planer».⁷⁶ Megler har dermed i utgangspunktet plikt til å undersøke offentlig tilgjengelige kilder, herunder grunnbok og kommunale registre over ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og reguleringsmessig status. Opplysninger som må hentes fra slike kilder, kan megler ikke isteden innhente fra tilstandsrapporten. Velger megler å basere seg på opplysninger i en tilstandsrapport fremfor selv å undersøke for eksempel grunnboken, kan det i prinsippet være ansvarsbetingende. De opplysninger som innhentes fra grunnbok og kommunale registre over ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og reguleringsmessig status, danner grunnlaget for den eiendomsmeglingsfaglige eller juridiske vurderingen som må foretas i forbindelse med utarbeidelsen av salgsoppgaven. Megler må derfor selv forsikre seg om opplysningenes riktighet.

⁷³ Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 159.

⁷⁴ Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 303.

⁷⁵ Jf. RG 1992 s. 173 (Oslo).

⁷⁶ NOU 1987: 14 s. 75.

Megler må også henvende seg til Skatteetaten for å få opplyst eiendommens ligningsverdi med mindre han får denne direkte fra selger i form av endelig skatteoppgjør.⁷⁷

For to av de forholdene som det skal gis opplysning om i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd, er det imidlertid praksis for at megler i utgangspunktet kan basere seg på opplysninger i en tilstandsrapport.

Før handel slutes skal megler gi kjøper skriftlig informasjon om grunnarealer og bebyggelsens arealer, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 5 og 6.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester har lagt til grunn at megler i forbindelse med angivelsen av bebyggelsens arealer som utgangspunkt kan basere seg på arealangivelser utarbeidet av takstmann. Dette forutsetter likevel at valget av takstmann er forsvarlig, hvilket det som utgangspunkt vil være når takstmannen er medlem av en takseringsorganisasjon hvor medlemskap fordrer byggeteknisk kunnskap.⁷⁸ Ifølge nemndas praksis har ikke megler noen generell plikt til å etterprøve takstmannens arealangivelse. Meglers plikt til å kontrollere opplysninger om grunnareal og bebyggelsens arealer kan bare anses overtrådt dersom megler hadde et konkret grunnlag for å reagere på arealmålingen som er foretatt.⁷⁹ Megler må imidlertid påpeke i salgsoppgaven at arealangivelsen er basert på opplysninger fra takstmannen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Megler skal også gi opplysninger om «byggemåte» for eiendommen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 6. Ifølge lovforarbeidene er det tilstrekkelig at salgsoppgaven inneholder en omtrentlig angivelse av byggemåten.⁸⁰ Tatt i betraktning at megler ikke forutsettes å være bygningskyndig, mens takstmannen presumptivt må ha slik kunnskap, må megler kunne basere seg på takstmannens opplysninger om byggemåten og gi opplysninger om dette i salgsoppgaven.

Felles for de situasjonene hvor megler kan basere seg på takstmannens opplysninger, er altså at det dreier seg om opplysninger som faller i kjerneområdet for hva en takstmann kan forventes å ha kompetanse om, og tilsvarende utenfor meglers kompetanseområde.

Når det gjelder andre forhold ved eiendommen, kan megler et stykke på vei basere seg på informasjon som gis av selger. Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 og eiendomsmeglingsloven 2007 fremhever begge at selger er meglers viktigste kilde til informasjon.⁸¹ Ifølge NOU 2006: 1 bør «megleren ... [derfor] bruke en del ressurser på å få ut opplysninger fra vedkommende».⁸² Dette må ses i sammenheng med at en boligselger har plikt til å opplyse kjøper om forhold ved boligen han kjente eller måtte kjenne til, som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, og som det ville virket inn på avtalen om

⁷⁷ Bråthen og Røse Solli: *Lærebok i praktisk eiendomsmegling* (Oslo 2011) s. 105.

⁷⁸ Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 314 med videre henvisninger.

⁷⁹ Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 314.

⁸⁰ NOU 1987: 14 s. 74 og Ot. prp. nr. 59 (1988–89) s. 43.

⁸¹ NOU 1987: 14 s. 75 og NOU 2006: 1 s. 119.

⁸² NOU 2006: 1 s. 119.

kjøper ikke får opplysninger om, jf. avhendingsloven § 3-7.⁸³ Avhendingsloven stiller derimot ikke noe krav om at en selger foretar noen undersøkelse av boligen før salget for eventuelt å avdekke mangler ved denne. Langt mindre stiller avhendingsloven noe krav om at selger foretar en slik undersøkelse ved hjelp av en særlig kyndig medhjelper, takstmann eller lignende, og loven stiller altså intet krav om at selger innhenter tilstandsrapport.⁸⁴

Megler skal normalt besiktige eiendommen.⁸⁵ En slik besiktigelse er imidlertid ikke det samme som mer inngående undersøkelser av eiendommens tekniske stand. Foruten hva som er fremhevet i punkt 3.2 om at megler normalt ikke er bygningskyndig, heter det i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 at «[u]t over vanlig besiktigelse bør det normalt ikke pålegges megleren noen plikt til å undersøke eiendommen med tanke på eventuelle mangler».⁸⁶ Synspunktet følges opp i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007, hvor det fremheves at «det ikke [er] meglerens oppgave å iverksette tidkrevende og kostbare undersøkelser for å kontrollere selgers opplysninger».⁸⁷ Selve besiktigelsen eller andre forhold kan imidlertid gi støtet til ytterligere undersøkelser fra meglers side. Ifølge forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 utvides meglers undersøkelsesplikt «dersom han på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysninger som er kommet frem er feilaktige, misvisende eller ufullstendige».⁸⁸ Ut fra konkrete og særlige omstendigheter ved det enkelte oppdraget må megler således vurdere behovet for å innhente opplysninger om eiendommens tekniske tilstand som grunnlag for opplysninger i salgsoppgaven. Dette kan være der det er tvil om de opplysningene som megler har fått eller fremskaffet, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige, slik som ved mistanke om for eksempel råte, ulovligheter eller manglende tillatelser. Men heller ikke i slike tilfeller har megler plikt til å innhente en eller annen form for en teknisk vurdering av boligen. I NOU 2006: 1 uttalte flertallet:⁸⁹

«Det vises til at mandatet sier at '[b]etydningen av en eventuell foreliggende takst' skal vurderes av utvalget, og det faktum at bruken av takst tradisjonelt har vært ansett som et forhold mellom selger og takstmann. Flertallet legger til grunn at megleren ikke skal identifiseres med takstmannen, og opprettholder i så måte det tradisjonelle synet på dette punktet. Etter flertallets oppfatning er det ikke rimelig å kreve at alle oppdragsgivere må innhente en boligsalgsrapport dersom de ønsker å benytte en megler. Det innebærer at man får en etter flertallets syn uheldig lovpålagt kobling av en tjeneste som er underlagt et legalt monopol (megling) og en uregulert tjeneste (takst) som får følger for selgerens risiko ved salg av sin bolig. Resultatet blir dermed en indirekte regulering av selgerens forhold. Etter flertallets syn er det heller ikke behov for å innhente boligsalgsrapport ved alle handler. Eiendomsmegler bør imidlertid foreta en vurdering av behovet for innhenting av tilstandsrapport og gi råd og anbefalinger til oppdragsgiver om dette. Selger bør gis informasjon om at det kan være uheldig å ikke fremskaffe en

⁸³ Det redegjøres for selgers opplysningsplikt eksempelvis i Anderssen: *Avhendingsloven* s. 142 flg., Bergsåker: *Kjøp av fast eiendom* s. 244 flg. og Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 203–211.

⁸⁴ Om selgers (manglende) undersøkelsesplikt, se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 211–214. Et krav om at selger undersøker boligen med sakkyndig bistand før salget langt på vei var foreslått i NOU 2009: 6, men lovgiver har (enda) ikke ønsket å vedta noen slik plikt.

⁸⁵ Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 300.

⁸⁶ NOU 1987: 14 s. 75.

⁸⁷ NOU 2006: 1 s. 117.

⁸⁸ NOU 1987: 14 s. 75.

⁸⁹ NOU 2006: 1 s. 123–124. Representanten for EFF var blant flertallet.

teknisk rapport. Manglende innhenting av teknisk vurdering av eiendommen er likevel ikke i sin alminnelighet brudd på meglers omsorgsplikt.»

Uttalelsen ble fulgt opp i Ot.prp. nr. 16 (2006–2007):⁹⁰

«Departementet vil innledningsvis bemerke at økt bruk av boligsalgsrapporter kan synes hensiktsmessig. Utvalgets fremstilling og høringsuttalelsene kan tyde på at fremleggelse av ytterligere opplysninger om eiendommens tekniske tilstand kan virke konfliktdepende, og dermed bidra til å forebygge tvister i forbindelse med overdragelse av fast eiendom. Redusert tvisteomfang mv. kan ha positiv samfunnsøkonomisk virkning.

Departementet slutter seg imidlertid til flertallets konklusjon når det gjelder spørsmålet om et krav til utarbeidelse av boligsalgsrapport i eiendomsmeglingsloven. Dersom et slikt krav skulle inntas i eiendomsmeglingsloven, ville det føre til at de nye reglene bare ville gjelde ved omsetning av eiendom gjennom eiendomsmegler. Etter departementets vurdering er det lite hensiktsmessig å begrense et krav til utarbeidelse av slik boligsalgsrapport på denne måten. Finansdepartementet anser at et slikt krav hører naturlig hjemme i avhendingslova, som direkte regulerer avtaleforholdet mellom selger og kjøper i de fleste saker om overdragelse av fast eiendom. Det skal nedsettes et lovutvalg som vil få i mandat å utrede spørsmålet om bruk av tilstandsrapport (boligsalgsrapport) ved boligsalg og legge frem forslag til slike regler.»

Heller ikke flertallet i Takstlovutvalget la til grunn at det burde gjelde en kobling mellom salg gjennom megler og obligatorisk tilstandsrapport.⁹¹ Utvalgsflertallet gikk ikke inn for at det skulle innføres en plikt for megler til å kreve at selger innhenter tilstandsrapport. Finanstilsynet sluttet seg til dette i sin uttalelse 27. oktober 2014, se punkt 1.2.

Eiendomsmeglingsloven bygger således på en forutsetning om at de opplysninger megler skal gi i forbindelse med salget skal være basert på meglers fagkunnskap og erfaring. Eiendomsmeglingsloven avskjærer imidlertid ikke megler fra å *anbefale* selger å innhente en teknisk vurdering av boligen. Mange meglere vil i praksis ønske at det innhentes en teknisk vurdering blant annet for å kvalitetssikre opplysninger om areal og byggemåte, men også avdekke boligens alminnelige standard. Dersom eiendommen ligger utenfor meglers geografiske område, kan han dessuten benytte en kontraktsmedhjelper, for eksempel en takstmann, til å besiktige og dermed oppfylle sin undersøkelsesplikt.⁹² *Hvorvidt* megler skal anbefale at en ekstern takstmann trekkes inn for å utarbeide takst, beror på god meglerskikk, se punkt 3.4.

Et spørsmål er hvordan megler skal forholde seg dersom han er uenig i tilstandsrapporten eller mener at den er feil. Dersom tilstandsrapporten gir opphav til misforståelser eller uklarheter, følger det av kravet til god meglerskikk at megler må bidra til avklaring.⁹³

Reklamasjonsnemnda har imidlertid lagt til grunn at megler ikke har en ubetinget plikt til uttrykkelig å gjøre oppmerksom på at han mener at det er feil i en takst.⁹⁴ Men megler kan

⁹⁰ Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 163.

⁹¹ NOU 2009: 6 s. 77.

⁹² Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 300.

⁹³ Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 304.

⁹⁴ Jf. blant annet Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenesters uttalelse 10. januar 2007 (KEM-2006-321).

ikke uten videre bare unnlate å gjøre oppmerksom på at det finnes aktuelle tilstandsrapporter som er innhentet i anledning salget.

3.4 God meglerskikk

Kravet i eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd om at oppdragstaker i et eiendomsmeglingsoppdrag skal opptre i samsvar med god meglerskikk, gjelder for all virksomhet som inngår i eiendomsmeglingsvirksomheten.⁹⁵ Forpliktelsen gjelder eiendomsmeglingsvirksomheten allerede før det inngås oppdragsavtale om et eiendomsmeglingsoppdrag.⁹⁶ Hvis megler generelt nekter å påta seg eiendomsmeglingsoppdrag fordi bruk av tilstandsrapport er «standard» ved slikt oppdrag, kan således dette i prinsippet være i strid med kravet til god meglerskikk.

En del av kravet til god meglerskikk består i at megler plikter å gi «kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd.⁹⁷ Megler plikter å gi råd og opplysninger ut fra de aktuelle forholdene i hvert enkelt oppdrag.⁹⁸

Som nevnt i punkt 1.2 konkluderte Finanstilsynet 27. oktober 2014 med at både et krav til obligatorisk tilstandsrapport, og en generell anbefaling fra megler om bruk av tilstandsrapport, var i strid med kravene til god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.

Finanstilsynet har i brev 24. oktober 2012 uttalt seg i samme retning om eierskifteforsikring:

«Eiendomsmeglingslovens krav til god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3, innebærer at megler lojalt og uhildet ivaretar sin oppdragsgivers interesse i rådgivningen om eierskifteforsikringsordningen. Dette forutsetter for det første at megler generelt og løpende vurderer forsikringsleverandørens konkurransedyktighet i marked for denne type forsikringer. I tillegg plikter megler å vurdere og gi råd om hensiktsmessigheten for boligselgeren i at det tegnes eierskifteforsikring i det konkrete oppdraget.»

Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007 forutsetter at megler bør foreta en vurdering av behovet for innhenting av tilstandsrapport og gi råd og anbefalinger om dette til oppdragsgiver.⁹⁹ Men det vil være i strid med god meglerskikk dersom megler uten en konkret vurdering *alltid* anbefaler å innhente tilstandsrapport eller gir en *generell anbefaling* til selger om en teknisk gjennomgang foretatt av en takstmann.

For å overholde kravene til god meglerskikk, må meglers anbefaling om eventuelt å innhente en slik rapport alltid være begrunnet i konkrete omstendigheter ved det enkelte oppdraget. I en rekke boligtransaksjoner kan det være en fordel for kjøper og selger at boligens tekniske

⁹⁵ Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 226.

⁹⁶ Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 150, 179 og 185, sml. NOU 2006: 1 s. 117.

⁹⁷ Bestemmelsen er en videreføring av eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-1 annet ledd, jf. Ot.prp. nr. 59 (1988–1989) s. 20-21.

⁹⁸ Ot.prp. nr. 59 (1988–1989) s. 40, Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling* s. 306 og Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* s. 241.

⁹⁹ NOU 2006: 1 s. 124.

tilstand blir best mulig opplyst (se imidlertid reservasjonene i punkt 2.3). Dette er likevel ikke det samme som at tilstandsrapport skal anbefales innhentet.

Megler må i forbindelse med sin rådgivning til selger vurdere nytten av en tilstandsrapport for vedkommende salgsobjekt. Dette vil bero på en omfattende, konkret og bred vurdering. I denne vurderingen inngår momenter som boligens alder og standard, om det løper utbyggergaranti (eller annen garanti) på boligen, boligtypen (enebolig, rekkehus eller leilighet), eierformen (selveier eller andelsbolig), selgers fagkompetanse, tidsaspektet, kostnadene ved å få rapporten utarbeidet, om informasjonen kan skaffes på annen (og enklere) måte enn gjennom innhenting av en full tilstandsrapport, om man vet hvem kjøper er og om kjøper kjenner boligen (salg innen familien, til leieboer) med videre. I vurderingen hører også med betraktninger om kvaliteten på rapportene generelt og konkret hvilken takstmann som eventuelt skal avgi rapporten, samt betraktninger rundt det at innhenting av tilstandsrapport øker selgers risikofære. Et viktig moment vil også være om selger har eller skal tegne eierskifteforsikring, og om megler har rådet selger til å tegne slik forsikring, se punkt 4. Kan ikke megler i ettertid sannsynliggjøre at det i hvert enkelt tilfelle er foretatt en så bred vurdering som her beskrevet, men at han derimot mer skjematisk har anbefalt bruk av tilstandsrapport ettersom dette ifølge bransjeorganisasjonene skal være «standard», kan det foreligge brudd på kravet til god meglerskikk.

Det må videre ligge i meglers rådgivningsplikt overfor selger å gi råd om *hvilken* takstmann som skal benyttes. Objektets karakter sammenholdt med takstmannens erfaring og realkompetanse vil kunne påvirke meglers rådgivning om hvilken takstmann som er best egnet til å foreta en teknisk vurdering av akkurat denne boligen. Det kan således være i strid med god meglerskikk å overlate til selger alene å foreta et valg av takstmann, kun på grunnlag av at dennes navn figurerer på en «nøytral» liste på Internett. Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 forutsetter at megler har rett og plikt til å styre hvorvidt det skal innhentes takst, og hvilken takstmann som skal utarbeide denne.¹⁰⁰ Rådgivningen må ikke være preget av noen bindinger mellom megler og takstmann, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd annet punktum sml. § 5-4. Hvilken bransjeorganisasjon takstmannen tilhører er i seg selv ikke relevant for meglers rådgivning.¹⁰¹ Derimot er det relevant hvilken kompetanse takstmannen har eller må antas å ha.

Det kan videre være i strid med mellommannsrollen og således i strid med god meglerskikk å skrive i salgsoppgaven at selger ikke ønsker en tilstandsrapport. Dette kan gi indikasjoner på at selger er i en svak forhandlingsposisjon ved salget. I markedet kan en opplysning om at selger ikke ønsker tilstandsrapport oppfattes som om det er noe galt ved eiendommen og at

¹⁰⁰ NOU 1987: 14 s. 72.

¹⁰¹ Det er ikke gitt at eksempelvis DNV GL-sertifisering som kreves av medlemmene til NTF og NITO for at de skal kunne avgi boligsalgsrapport, er bedre enn den praktiske kompetansen som kreves for å kunne bli byggmester og medlem av BMTF, og dermed for å avgi boligtilstandsrapporter. I lys av dette står NEFs informasjonsskriv til sine medlemmer 2. desember 2014 om at takstmannen «bør være sertifisert av Det Norske Veritas» i et tvilsomt lys.

dette forsøkes skjult, mens den reelle årsaken er selgers økonomi.¹⁰² Videre kan det være i strid med god meglerskikk å gi slik informasjon der det forteller noe om at selger har det spesielt travelt eller at selger er i en anstrengt økonomisk stilling. Angivelse av informasjon om at selger ikke ønsker en tilstandsrapport, kan videre indikere konflikt mellom selger og megler.

4 Eierskifteforsikringen

En eierskifteforsikring må rettslig sett anses som en ansvarsforsikring, om enn en uvanlig sådan.¹⁰³ I dag tegnes eierskifteforsikring ved om lag 80 prosent av alle boligomsetninger som skjer gjennom eiendomsmegler.¹⁰⁴ Forsikringen tegnes (og bekostes¹⁰⁵) av selger, for å dekke det mulige mangelsansvaret han kan komme i etter avhendingsloven.¹⁰⁶

Ingen av dagens eierskifteforsikringsselskaper krever som normalordning at det foreligger tilstandsrapport for at selger skal få tegnet eierskifteforsikring. Imidlertid krever enkelte selskaper tilstandsrapport/boligsalg rapport i visse, mer uvanlige, situasjoner: salg fra dødsbo, ved oppgjørsoppdrag, bolig ubebodd av selger det siste året, tilfeller hvor selger/fullmektigen ikke kjenner boligen, salg av kombinasjonsbolig o.l.¹⁰⁷

Det grunnleggende siktemålet med å tegne en eierskifteforsikring kan fra selgers side sies å være å sikre at han uavkortet får beholde det beløpet som boligen etter kjøpekontrakten er solgt for. Forsikringen dekker således selgers risiko for å måtte tilbakebetale hele eller deler av salgssummen til kjøper.

Når eierskifteforsikringen dekker ethvert mangelskrav som rettes mot selger, blir selgers interesse i handelen redusert til et spørsmål om hvordan salgssummen blir høyest mulig.¹⁰⁸ Om tilstandsrapporten er riktig eller uriktig, fullstendig eller ufullstendig, mister sin interesse så lenge forsikringsselskapet fullt ut dekker mangelskrav som følge av eventuelle uriktigheter eller ufullstendigheter i rapporten. Selgers eneste gjenværende interesse knyttet til

¹⁰² Et slikt problem aktualiseres mer desto dyrere tilstandsrapportene er, se punkt 2.2.

¹⁰³ Se nærmere Anderssen: «Hva slags forsikring er eierskifteforsikringen?», *Tidsskrift for Eiendomsrett* 2009 s. 214–238.

¹⁰⁴ Se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 90 (note 384) med videre henvisninger.

¹⁰⁵ Dette understrekes ettersom den danske eierskifteforsikringen betales med like deler av selger og kjøper, se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 524–525 med videre henvisninger.

¹⁰⁶ Eksempel på en vilkårsformulering som angir dekningsområdet, finner man i Protector Forsikring ASAs vilkår for eierskifteforsikring (gjeldende fra 1. januar 2015) punkt 3.1, som lyder: «Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.»

¹⁰⁷ Se Protector Forsikring ASAs vilkår 1. januar 2015 punkt 5.

¹⁰⁸ Her ligger det visse forutsetninger for drøftelsen, som at kravet er mindre enn forsikringssummen under eierskifteforsikringen (for de fleste selskaper i dag på fire/fem millioner kroner), at selger ikke har opptrådt svikaktig slik at selskapet med hjemmel i forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd annet punktum jf. § 4-2 første ledd, kan avslå kjøpers krav fullstendig med den konsekvens at kjøper fremmer kravet direkte mot selger i stedet, eller at selger ellers har opptrådt på en måte som gjør at selskapet krever regress av ham, se eksempelvis Protector Forsikring ASAs vilkår 1. januar 2015 punkt 9.2. I disse tilfellene blir selgers interesser i tilstandsrapporten og dens innhold noe annerledes enn beskrevet her.

tilstandsrapporten er da om tegningen av tilstandsrapporten som sådan medfører en høyere eller lavere salgssum for boligen.¹⁰⁹

Når selger har tegnet eierskifteforsikring, vil eksempelvis ikke selger ha interesse av at en tilstandsrapport (korrekt) avdekker en feil ved boligen (som ikke selger selv kjente eller måtte kjenne til), dersom opplysningen om denne feilen medfører en lavere salgssum. Og ettersom selskapet forestår selve den prosessuelle behandlingen av mangelssaken som kjøper fremmer,¹¹⁰ er ikke hensynet til at selger vil unngå å bli del av en tvist, noe argument for at selger likevel skulle ønske at tilstandsrapporten gir korrekte opplysninger om boligen.¹¹¹

God meglerskikk krever som nevnt i punkt 3.4 at selger gis en individuell og konkret vurdering av om han har behov for en tilstandsrapport og om han har behov for eierskifteforsikring.¹¹² Dersom selger har bestemt seg for å tegne eierskifteforsikring, oppstår spørsmålet om selger overhodet har behov for en tilstandsrapport. For når eierskifteforsikringen dekker alle mangelskrav som rettes mot selger uavhengig av om han har innhentet verdi- og lånetakst eller en tilstandsrapport, og eierskifteforsikringen håndterer eventuelle tvister som skulle oppstå, er det vanskelig å se at selger har interesse i å ta kostnaden med å innhente tilstandsrapport, med mindre rapporten i seg selv medfører at selger får høyere salgssum for boligen.¹¹³

Situasjonen ville selvsagt vært en annen dersom eierskifteforsikringselskapene hadde krevd at det forelå tilstandsrapport som et vilkår for å få tegnet eierskifteforsikring. Da ville kravene til god meglerskikk i langt større grad tilsagt at megler rådet selger til å innhente tilstandsrapport.

En ytterligere sammenheng mellom eierskifteforsikringer og tilstandsrapporter er at noen selgere vil kunne oppfatte tilstandsrapporter som en «forsikring» mot at det finnes feil ved boligen som kjøper kan påberope som mangler.¹¹⁴ Da vil det for enkelte selgere kunne fremstå som unødvendig, også kostnadmessig, å innhente ytterligere et produkt (det vil si eierskifteforsikringen) for å forsikre seg mot det samme. Lar selger være å tegne en eierskifteforsikring, og det senere viser seg at tilstandsrapporten er feilaktig eller mangelfull, må selger selv dekke kjøpers mangelskrav, og han vil ha satset på «feil type forsikring». Hvis

¹⁰⁹ Se punkt 2.2.

¹¹⁰ Se eksempelvis Protector Forsikring ASAs vilkår 1. januar 2015 punkt 8.3–8.5.

¹¹¹ At selger ikke blir del av prosessen er ikke helt presist. Eksempelvis etter Protector Forsikring ASAs vilkår 1. januar 2015 punkt 8.1 må selger «gi alle opplysninger, som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet». Selger vil også bli involvert i saken hvis kjøper velger å iverksette rettslige skritt mot selger, enten alene eller sammen med et krav mot selskapet. Kjøper har full valgtrett med hensyn til hvem han vil rette kravet mot, noe som indirekte fremkommer i forsikringsavtaleloven § 7-6 første ledd.

¹¹² Om de konkrete vurderingene megler må foreta i tiknytning til eierskifteforsikringene, se Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling* s. 314–316.

¹¹³ Både spørsmålet om kostnaden ved å innhente rapporten, og betydningen for salgssummen av at en slik rapport innhentes, er behandlet i punkt 2.2.

¹¹⁴ Sml. punkt 2.3 om rapportens autoritative kraft.

innføringen av «standard» tilstandsrapporter fra 1. januar 2015 leder til en slik utvikling, er det ikke heldig.

5 Avslutning

Det er viktig for samfunnet at antall tvister ved boligomsetning reduseres.¹¹⁵ For interessenter og kjøper har det betydning å få et tilstrekkelig og kvalitetssikret beslutningsgrunnlag om boligen før handel inngås for dermed å sikre at boligen erverves til riktig pris og for å hindre at det senere avdekkes forhold som gir grunnlag for mangelskrav. For selger er det viktig å ivareta sin informasjonsplikt ifølge avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Kombinert med at hovedregelen i dag er at boliger omsettes «som den er» i henhold til avhendingsloven § 3-9, og at all risiko dermed i utgangspunktet er overført på kjøper, har ikke selger interesse av at det i tilstandsrapporten avdekkes «nye» feil som han ikke allerede kjenner til.

Enigheten mellom takst- og meglerbransjen om at tilstandsrapporter skal være «standard» i boligomsetningen etter 1. januar 2015, går langt i retning av å forsøke å ilegge boligselgere plikter som lovgiver ikke har villet pålegge dem. Man kan si at det er tale om et forsøk på en «snikendring» av avhendingsloven § 3-7 gjennom etablering av en plikt for selger til å undersøke boligen med fagkyndig bistand (undersøkelsesplikt).¹¹⁶ Dette får igjen betydning for innholdet av selgers lovfestede opplysningsplikt overfor kjøper. Det er demokratisk betenkelig at en slik endring av de lovfestede pliktene skal skje via en bransjeenighet.¹¹⁷

Lovgivers avveining av alle parters interesser, herunder hvilke kostnader omsetning av bolig gjennom megler skal medføre, har vært at de opplysninger som megler skal gi i forbindelse med salget, skal være basert på meglers fagkunnskap og erfaring. Spørsmålet om bruk av tilstandsrapport var eksplisitt vurdert i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007, men ble ikke tatt til følge.¹¹⁸ Heller ikke tilrådingen i NOU 2009: 6 om å innføre tilstandsrapporter har lovgiver fulgt opp. Lovgiver har således tidligere avvist å innføre tilstandsrapport som «standard».

Eiendomsmeglingsloven er heller ikke tilpasset ordningen med tilstandsrapporter. Ifølge eiendomsmeglingsloven har megler plikter som bare kan utføres av megler eller eventuelt medhjelper. Begge kategorier må oppfylle lov- og forskriftsbestemte krav til utdanning (og erfaring med videre), og oppgavefordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper er angitt i eiendomsmeglingsloven eller eiendomsmeglingsforskriften. Det følger dessuten av kravet til god meglerskikk at megler må gi råd og veiledning innrettet mot partene i den enkelte eiendomshandel, slik at det ikke er grunnlag for å rådgi med utgangspunkt i en «standard» tilstandsrapport. Slik eiendomsmeglingsloven er for tiden, åpner den ikke for å ta ut

¹¹⁵ Om antallet tvister, se Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 78–90 og pressemelding fra Protector Forsikring ASA 30. januar 2015.

¹¹⁶ Se note 84.

¹¹⁷ Se her også Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 518 (som behandler situasjonen der det faktisk forelå en formell avtale mellom bransjene).

¹¹⁸ NOU 2006: 1 s. 123–124.

eventuelle synergieffekter. Lovgivningen kunne her for eksempel bestemme at megler kan basere seg på opplysninger fremskaffet av takstmannen, og at ansvaret for feil ved denne informasjonen utelukkende kan gjøres gjeldende mot takstmannen. Konsekvensen av denne manglende koordineringen gjør at oppdragsgiveren kan være nødt til å betale både megler og takstmann for arbeidet med å fremskaffe den samme informasjonen om boligen.

Tilstandsrapport som «standard» representerer et forsøk på å endre den balansen mellom aktørene i boligomsetningen som følger av avhendingsloven og eiendomsmeglingsloven. Dersom denne balansen skal endres, må dette være en oppgave for lovgiver. Endringene må gjøres gjeldende for alle aktører og ikke for deler av bransjen og enkelte aktører. Det må gjennom lovgiving stilles krav til kvalifikasjoner, ansvarsforsikring og autorisasjonsordning for takstmenn.¹¹⁹ Videre må identifikasjon mellom takstmann og selger fjernes slik at takstmannen alene hefter for egne feil.¹²⁰ Før innføringen av et krav til tilstandsrapport, må man også forsikre seg om at det finnes nok kompetente takstmenn, og at disse avgir kvalitativt gode rapporter. Å innføre krav om «standard» tilstandsrapport før disse forutsetningene er på plass, er å spille hasard med norske private boligkjøpere og -selgere, og det kan ende med at disse må ta en betydelig regning som meglernes og takstmennene har dyttet på dem.

¹¹⁹ Se også Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 497–498 om innføringen av en takstmannslov.

¹²⁰ Dette var hovedsynet som lå til grunn for NOU 2009: 6, og er også det Anderssen: *Fordeling av mangelsrisiko* s. 522 flg. tar til orde for.

Forfatterpresentasjoner:

Harald Benestad Anderssen er postdoktor ved Institutt for regnskap, revisjon og jus ved Handelshøyskolen BI. Hans forskningsområder er særlig kontraktsrett, boligrett og forsikringsrett, og han har publisert en rekke bøker og artikler innen disse fagfeltene, blant annet en PhD-avhandling om fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner og en kommentarutgave til avhendingsloven. Han er mangeårig medlem av Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Tidligere har han erfaring som blant annet dommerfullmektig og advokat. Se nærmere <https://www.bi.no/om-bi/ansatte/institutt-for-regnskap-revisjon-og-jus/anderssen-harald-benestad/>.

Tore Bråthen er professor dr.juris og leder for Institutt for regnskap, revisjon og jus ved Handelshøyskolen BI. Han har publisert en rekke rettsvitenskapelige arbeider, blant annet i selskapsrett og eiendomsmeglerrett. Videre var han leder for utvalget som forberedte eiendomsmeglingsloven (NOU 2006: 1), og han var leder for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester i mer enn ti år. Se nærmere <http://www.bi.no/om-bi/ansatte/institutt-for-regnskap-revisjon-og-jus/brathen-tore/>.

Paul Henning Fjeldheim er førstelektor i eiendomsmeglingsfag ved Handelshøyskolen BI. Han har publisert en rekke artikler om eiendomsmeglerrett. Fjeldheim har eiendomsmeglereksamen, er cand. mag. fra UiO og er cand.jur. fra UiO. Han har arbeidet som eiendomsmegler og advokat. Se nærmere <http://www.bi.no/om-bi/ansatte/institutt-for-regnskap-revisjon-og-jus/fjeldheim-paul-henning/>.