



Mottaker
Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO
Norge

Deres ref.: 15/19-

Vår ref.: 2015/0348-2

Saksbehandler: Tor Tvedt
Saksansvarlig: Gjermund Nese

Dato: 18.12.2015

Høringsuttalelse – forslag til endringer av eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig

Konkurransetilsynet viser til høringsbrev fra Finansdepartementet 28. september 2015 vedrørende forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig.

Finansdepartementet foreslår i samsvar med Finanstillsynets høringsnotat en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven § 6-6a, som gir megleren plikt til å gi både selger og kjøper råd om innhenting av fagkyndig teknisk vurdering (tilstandsrapport) for eiendommen. Det foreslås videre å utvide minstekravene til innholdet i salgsrapporten i eiendomsmeglingslovens § 6-7 til også å omfatte opplysning om selger har innhentet slik vurdering. Finansdepartementet ber også om høringsinstansenes syn på omplikten bør begrenses til kun å gjelde overfor selger.

Formålet med tilstandsrapporter er å gi potensielle kjøpere korrekt og utfyllende informasjon om eiendommen. Finanstillsynet opplyser at selv om det allerede følger av bestemmelsen om god meglerskikk at megler plikter å rådgi selger om teknisk gjennomgang av bolig i forkant av et boligsalg, samt å vurdere hvilken type gjennomgang som bør foretas, vil en egen lovbestemmelse øke bevisstheten rundt bruk av tilstandsrapporter og klargjøre meglers rådgivningsplikt.

Konkurransetilsynets merknader

Konkurransetilsynet mener generelt at bedre informasjonsgrunnlag i forbindelse med boligomsetning er positivt. Økt bruk av tilstandsrapporter kan i så måte være et godt virkemiddel. Samtidig er tilsynet opptatt av at boligselgerne sikres valgmuligheter, både når det gjelder om de ønsker å benytte tilstandsrapport og *hvilken* tilbyder de eventuelt ønsker å benytte. Boligselgerenes mulighet til å gjøre sine egne valg er grunnleggende for å legge til rette for velfungerende konkurranse blant tilbyderne av boligsalgsrapporter. Dette fremgår også av tilsynets høringsuttalelse¹ til NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig².

¹ Konkurransetilsynets hørings svar til Justis- og politidepartementet 15. september 2009, <http://www.konkurransetilsynet.no/globalassets/vedtak-og-uttalelser/uttalelser/2009/horing---forslag-til-lovendringer-for-a-oke-bruken-av-tilstandsrapport-ved-omsetning-av-bolig-i-forbrukerforhold.pdf>

Både behovet for bruk av tilstandsrapport og omfanget av den tekniske gjennomgangen som ligger til grunn for en tilstandsrapport vil kunne variere mellom ulike eiendomstransaksjoner. Eksempelvis vil det kunne være mindre behov for å benytte tilstandsrapport ved salg av en helt ny eiendom enn om salget gjelder en eldre eiendom. Tilsvarende kan det tenkes at noen transaksjoner vil kunne kreve en detaljert tilstandsrapport basert på en omfattende teknisk gjennomgang, mens andre vil kunne klare seg med en mindre omfattende rapport.

Finansdepartementet foreslår å innføre en rådgivningsplikt om fagkyndig teknisk vurdering av boligen. I Finanstilsynets høringsnotat fremgår det at bestemmelsen skal *klargjøre* meglers rådgivningsplikt. Konkurransetilsynet vil i denne forbindelse poengtere viktigheten av at klargjøringen medfører at bestemmelsen både reflekterer boligselgerens valgmuligheter når det gjelder hvorvidt det bør innhentes tilstandsrapport og hvilken type teknisk gjennomgang som bør foretas.

Finansdepartementet foreslår videre å utvide minstekravene til innholdet i salgsoppgaven, til også å omfatte informasjon om fagkyndig teknisk rapport er innhentet eller ikke. Formålet er å bidra til økt bevissthet om - og bruk av tilstandsrapport. Finanstilsynet påpeker i høringsnotatet at forslaget også kan være et moment som gjør at selgere i praksis vil ønske å innhente teknisk vurdering av boligen.

Konkurransetilsynet mener at det ikke bør innføres lovregulering som i praksis kan innebære at selger alltid innhenter fagkyndig teknisk vurdering. Aktørene må, som nevnt over, sikres valgmuligheter. I samsvar med Finanstilsynets ovennevnte vurdering mener Konkurransetilsynet at forslaget kan bidra til at selger i praksis likevel vil innhente tilstandsrapport. Samtidig kan forslaget synes å være overflødig i praksis, ettersom det er grunn til å tro at tilstandsrapport vil være vedlagt salgsoppgaven dersom den er innhentet. Hvis tilstandsrapport ikke er fremlagt eller innhentet, vil megler uansett ha plikt til å rådggi kjøper med grunnlag i den generelle undersøkelses- og opplysningsplikten samt den nye rådgivningsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-6a. På bakgrunn av ovennevnte forslår Konkurransetilsynet å stryke forslaget om å utvide minstekravene til innholdet i salgsoppgave til å omfatte informasjon om fagkyndig teknisk vurdering er innhentet.

Med hilsen



Gjermund Nese (e.f.)
avdelingsdirektør

² Justis- og politidepartementets høring 5. juni 2009 - forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold - NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig - <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-lovendringer-for-a/id565014/>

Mottaker
Finansdepartementet

Postadresse
Postboks 8008 Dep

Poststed
0030 OSLO
Norge

Kontakt/e-post
postmottak@fin.dep.no