

# Konfliktnivået ved bolighandel



---

**BOLIGFAKTA**

**Nr. 4 - 2017**

## Konfliktnivået ved bolighandel må ned

Huseiernes Landsforbund (HL) mener konfliktnivået ved bolighandel må reduseres. Huseiernes Landsforbund har over 220.000 medlemmer og i 2016 ga vi juridisk hjelp til rundt 62.000 av våre medlemmer. Spørsmål knyttet til Avhendingsloven utgjorde rundt fem prosent.

For ytterligere å kartlegge konfliktnivået ved bolighandel har vi foretatt en landsomfattende spørreundersøkelse av boligkjøpernes erfaringer. Dette er andre år på rad vi gjennomfører en slik kartlegging. På oppdrag fra HL har Ipsos intervjuet 2.114 personer over 18 år for å finne frem til målgruppen som består av personer som har kjøpt bolig i løpet av de siste tre årene. 370 av de spurte har kjøpt bolig i løpet av årene 2014, 2015 og 2016.

## Avhendingsloven bør endres

Bolighandelen i Norge reguleres etter Avhendingsloven. Den ble vedtatt av Stortinget for 24 år siden. Denne loven skaper mye usikkerhet.

Det Stortinget vedtok som hovedregel for bolighandelen er Avhendingslovens §3-1 som sier at *avtalen* er avgjørende ved bolighandelen. Den allmenne regelen er at boligen har mangel dersom den ikke svarer til det som følger av avtalen med hensyn til kvalitet og utrustning. I tillegg til det som er uttrykkelig avtalt, kan dette også omfatte ikke-uttalte forutsetninger og andre indirekte omstendigheter som må regnes som en del av avtalen etter vanlige avtalerettslige regler.

Mangelsvurderingen er i utgangspunktet

objektiv i den forstand at det ikke er avgjørende om selgeren kjente til mangelen. Mangelen kan også først vise seg senere.

Etter forsikringsselskapenes inntog i bolighandelen for rundt 20 år siden, selges de fleste boliger «som den er» etter Avhendingslovens § 3-9. Det betyr at det som Stortinget vedtok som en unntaksregel i realiteten er blitt til hovedprinsippet og vanlig praksis i bolighandelen.

Sentralt står boligselgerens opplysningsplikt og boligkjøperens undersøkelsesplikt. Ved å bruke Avhendingslovens § 3-9 får boligkjøper et stort ansvar for boligens tilstand. Boligkjøperen kan kun reklamere dersom minst et av disse tre forholdene forekommer:

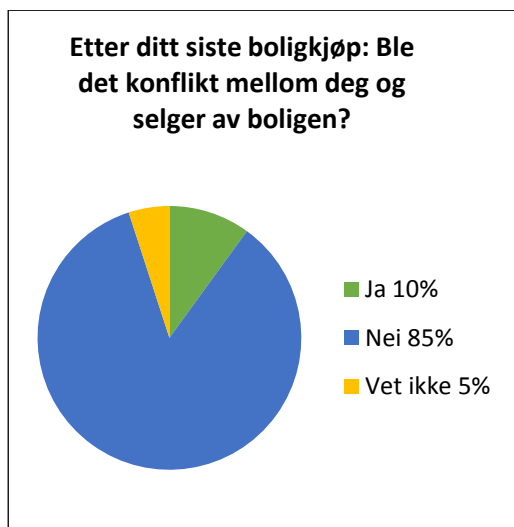
- Selgeren har gitt uriktige opplysninger
- Selgeren har tilbakeholdt opplysninger
- Tilstanden på boligen er vesentlig dårligere enn det kjøperen hadde grunn til å tro ut ifra opplysningene som ble gitt, prisen og forholdene rundt handelen.

Det er en rekke kriterier som blir lagt til grunn for at vesentlighetskravet i Avhendingsloven skal være oppfylt og at boligkjøperen kommer noen vei med sitt krav. Blant annet blir mangelens art og hvor mye det koster å utbedre feilen vurdert. I praksis vil dette ofte tilsvare 5-6 prosent av kjøpesummen. Stigende boligpriser har gjort det vanskeligere for boligkjøpere å vinne frem med sitt krav enn tidligere. Spesielt gjelder det i pressområder, hvor tomteprisene er høye.

- HL mener det er på høy tid at avhendingsloven gjennomgås grundig og at nødvendige endringer blir innført fortest mulig for å sikre en tryggere bolighandel og redusere antall konflikter.<sup>1</sup>

### 10 prosent opplevde konflikt

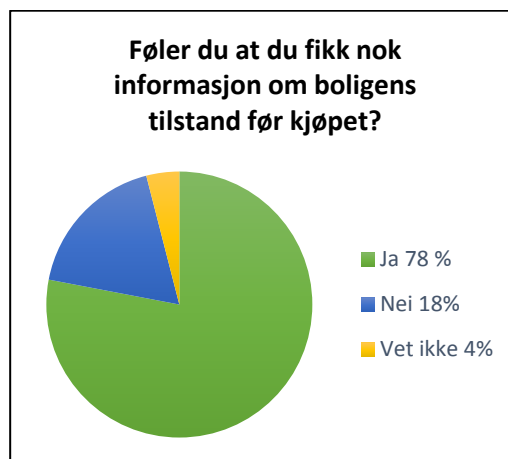
Undersøkelsen viser at 10 prosent av boligkjøperne opplevde konflikt med selger i etterkant av boligkjøpet. Dette utgjør en økning på to prosentpoeng sammenlignet med resultatene fra i fjor. Med konflikt menes det at de kontaktet advokat, at eierskifte- eller boligkjøpforsikring ble utløst eller at det ble rettssak.



### Majoriteten mener de får nok informasjon

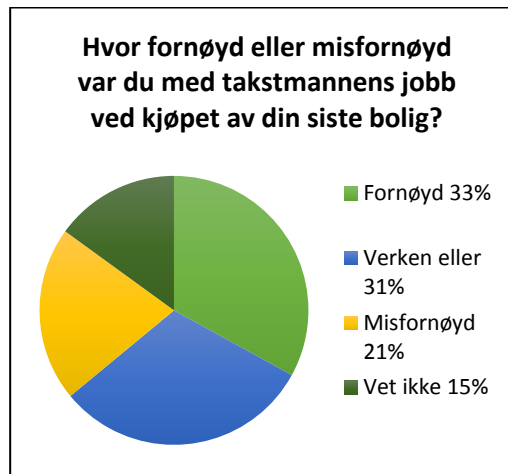
Undersøkelsen viser at nesten åtte av ti boligkjøpere mener at de fikk nok

informasjon om boligens tilstand før kjøpet.



### To av ti misfornøyd med takstmannen

Undersøkelsen viser at to av ti boligkjøpere er misfornøyd med takstmannens jobb etter siste boligkjøp. Dette er det samme som i fjor.

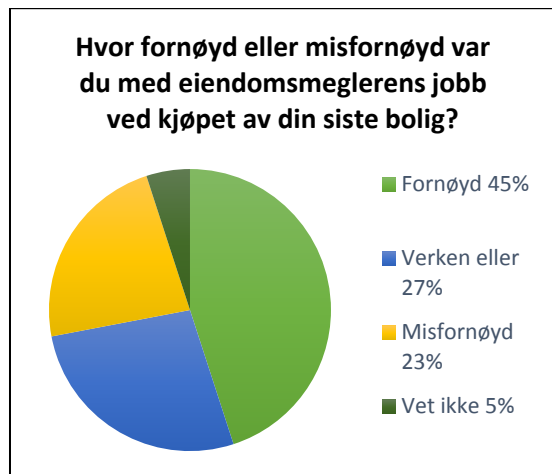


### To av ti misfornøyd med eiendomsmeglerens jobb

Nesten halvparten av boligkjøperne har et godt inntrykk av eiendomsmegleren. Likevel er to av ti boligkjøpere misfornøyd

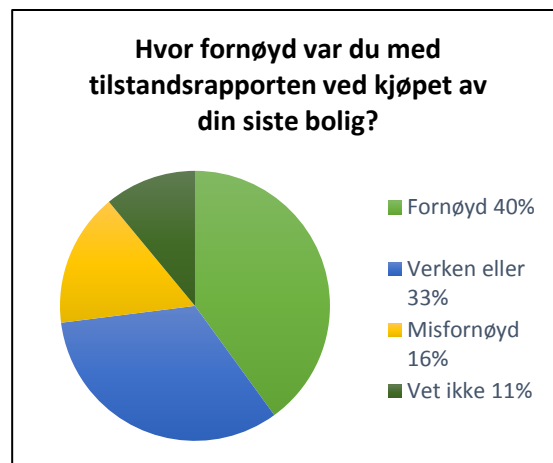
<sup>1</sup><https://www.huseierne.no/contentassets/caf325d4c4b84f6cb25e581c29f6777f/arbeidsprogram-2017-2019-vedtatt.pdf>

med eiendomsmeglerens jobb. Undersøkelsen viser at de som har kjøpt rekkehus eller enebolig er mindre fornøyd med eiendomsmegleren enn boligkjøpere som har kjøpt leilighet.



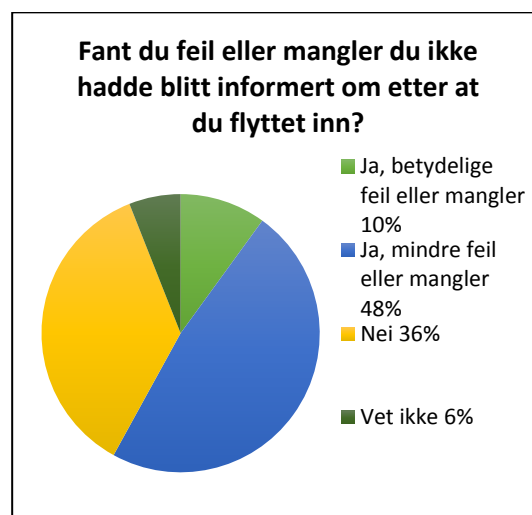
### Fremdeles bare fire av ti som er fornøyd med tilstandsrapporten<sup>2</sup>

Til tross for at åtte av ti boligkjøpere føler de fikk nok informasjon om boligens tilstand, er bare fire av ti fornøyd med tilstandsrapporten ved siste boligkjøp. En forklaring kan være at boligkjøperne fikk informasjon på annen måte. Det er et verdt å merke seg at seks av ti boligkjøpere enten er misfornøyd eller ikke har noe forhold til tilstandsrapporten som beskriver boligen de kjøpte.



### Seks av ti mener boligen var i dårligere stand

Seks av ti boligkjøpere mener boligen var i dårligere stand enn de var forespeilet ved boligkjøpet. Hver tiende boligkjøper mener de fant betydelige eller vesentlige feil eller mangler ved boligen. Begge disse resultatene er uendret fra fjoråret. Det er fremdeles en høyere andel av boligkjøpere av enebolig som finner betydelige feil, sammenlignet med boligkjøpere av leilighet eller rekkehus.



<sup>2</sup> Tilstandsrapport er tenkt å bety teknisk vurdering av boligen.

## Eierskifteforsikring

Boligselger kan forsikre seg mot eventuelle krav fra kjøper ved å stifte eierskifteforsikring. Denne tar over selgers ansvar ved mangler eller feil ved boligen, slik at alle eventuelle krav rettes mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Dermed er eierskifteforsikring først og fremst selgers forsikring ved boligsalg – ikke kjøperens garanti for en risikofri bolighandel.<sup>3</sup> Det er en utbredt misforståelse blant boligkjøperne at det er mindre risikabelt å kjøpe bolig av en selger som har eierskifteforsikring. Det er ikke nødvendigvis slik i de fleste tilfeller.

## Boligkjøpsforsikring

Boligkjøpsforsikring skal forsikre kjøper mot kostnader knyttet til juridisk rådgivning og advokatbistand til en eventuell rettslig tvist. Forsikringsordningen er dermed ment for kjøper som et svar på selgers eierskifteforsikring. Den dekker ikke utbedring av eventuelle feil og mangler ved den kjøpte boligen. Boligkjøpsforsikring kan kjøpes uavhengig av megler, men dette skjer i begrenset grad. Megler mottar provisjon for salg av boligkjøperforsikring. Dette gir megler økonomisk motiv for å velge forsikringen med høyest provisjon framfor forsikringen som er mest fordelaktig for boligkjøper. Dette er særlig betenkelig for boligkjøperforsikringen som skal ivareta kjøpers interesser da megler har oppdraget fra boligselger og ikke boligkjøper.

<sup>3</sup> <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/boligkjop/eierskifteforsikring--ingen-garanti/>

## Interessekonflikter

Det er knyttet en rekke interessekonflikter til dagens forsikringsordninger i bolighandelen. Takstlovutvalget konkluderte i 2009 med å ikke endre forsikringsordningene fordi man ikke hadde et forsikringsprodukt som sikret både kjøper og selger i Norge, og var usikre på hvorvidt de norske forsikringsaktørene var villige til å tilby dette.<sup>4</sup> Det er likevel tydelig at dagens boligforsikringsordninger ikke fungerer optimalt.

Eierskifteforsikringer tilbys ikke fritt i markedet. Dermed er forbruker låst til forsikringen som tilbys av megler. At megler er enedistributør av eierskifteforsikring gir uheldige insentiver i markedet for bolighandel. Ettersom megler er salgsapparatet til eierskifteselskapene er det strategisk lite lønnsomt for eierskifteselskapene å fremme krav mot eiendomsmeaglerne. I verste fall kan denne interessekonflikten forflytte ansvar til boligkjøper.

Eierskifteforsikringsselskapene kan være tunge motstandere i en boligtvist, og kan sette inn store ressurser ved en eventuell rettssak. På en annen side kan det også være fordelaktig for kjøperen at selgeren har stiftet eierskifteforsikring fordi det sikrer at kjøperen får pengene han har krav på hvis han har vunnet i en tvist. Forsikringsselskapene har nok økonomiske midler til å betale hvis erstatningssakens utfall er klar, mens en boligselger gjerne har begrenset med midler.

<sup>4</sup> <https://www.regjeringen.no/contentassets/7d726adbd7144c489aa2161cd953ed8b/no/pdfs/nou200920090006000dddpdfs.pdf>

## Felles forsikringsordning

Huseiernes Landsforbund mener det er essensielt å få på plass forsikringsordninger som i større grad ivaretar interessene til både boligkjøper og boligselger. Vi ønsker felles forsikringsordninger for kjøper og selger. Da vil begge parter ha interesse av å få frem mest mulig korrekt informasjon om boligen, og partene vil i større grad være likeverdige ved en eventuell boligvist.

- **Huseiernes Landsforbund ønsker felles forsikringsordninger for kjøper og selger.**



## Bedre kvalitetssikring av takstmenn

På landsmøtet i 2017 vedtok Huseiernes Landsforbund at vi vil arbeide for at takseringsbransjen lovreguleres på samme måte som eiendomsmeglerbransjen. Vi mener at kvaliteten på takstmannen i mange tilfeller er et problem, ikke nødvendigvis at det er for få sjekkpunkter i tilstandsrapporten. Takseringsbransjen er den eneste bransjen i denne sammenheng som ikke har krav til kvalitet på sitt arbeid, annet enn et svakt profesjonsansvar.

- **Huseiernes Landsforbund mener at takseringsbransjen bør lovreguleres på samme måte som eiendomsmeglerbransjen.**

<sup>5</sup><http://e24.no/privat/eiendom/eiendomsmeglerne-fikk-nei-faar-ikke-kreve-obligatorisk-tilstandsrapport/23324241>

## Bruk av tilstandsrapport

Stortinget sa i 2015 nei til obligatoriske tilstandsrapporter fordi dette ikke nødvendigvis bedrer forbrukervennligheten. Finanstilsynet kom også fram til at det er i strid med «god meglerskikk» av eiendomsmeglere og takstmenn å kreve at boligselger kjøper og legger ved tilstandsrapport.<sup>5</sup> Det blir derfor ikke innført obligatoriske tilstandsrapporter med det første. Dette er i tråd med det Huseiernes Landsforbund har ment hele tiden. Vi mener at bedre takster vil være et gode. Særlig i Oslo-området skjer veldig mange omsetninger på grunnlag av en verdivurdering fra en takstmann som i bunn og grunn ikke sier noe som helst om eiendommens tilstand. Eiendomsmeglere i Oslo anbefaler boligselgere å droppe verditaksering ved boligsalg i hovedstaden.<sup>6</sup>

Vi ønsker at det stimuleres til økt bruk av tilstandsrapporter. Vi ønsker at bruk av tilstandsrapporter skal være frivillig, men at det skal gis insentiver i loven. En mulighet er for eksempel at ansvaret for boligens tilstand overføres til takstmannen og hans forsikringsselskap når tilstandsrapport innhentes av selger.

- **Huseiernes Landsforbund ønsker økt bruk av tilstandsrapporter, men bruken bør være frivillig.**
- **Huseiernes Landsforbund mener at tilstandsrapporten må ha både en pris og et omfang som gjør at den blir etterspurt i markedet.**

<sup>6</sup> <http://e24.no/privat/bolig/naa-vrakes-verditakst-for-oslo-boliger-har-vaert-en-sovepute-for-meglerne/23671500>

- **Huseiernes Landsforbund mener at selger ikke bør holdes ansvarlig for feil som takstmannen i tilstandsrapporten og eiendomsmegleren har gjort i prospektet eller markedsføringen for øvrig.**

være frivillig.

## **Konfliktnivået ved bolighandel må reduseres**

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

Avhendingsloven har ikke vært endret siden den ble vedtatt i 1993. Siden da har boligmarkedet endret seg betydelig. Vi mener behovet for større forutsigbarhet ved bolighandel er stort og at Avhendingsloven ikke fungerer tilfredsstillende. Vi mener resultatene fra årets spørreundersøkelse underbygger dette og at det er behov for en grundig revisjon av Avhendingsloven.

- **HL mener det er på høy tid at avhendingsloven gjennomgås grundig og at nødvendige endringer blir innført fortest mulig for å sikre en tryggere bolighandel og redusere antall konflikter.<sup>7</sup>**
- **Takseringsbransjen bør lovreguleres på samme måte som for eiendomsmeglerne.**
- **Huseiernes Landsforbund ønsker også en felles forsikringsordning for kjøper og selger av bolig.**
- **Det bør stimuleres til økt bruk av tilstandsrapporter. Bruken bør**

---

7

<https://www.huseierne.no/contentassets/caf325d4c4b84f6cb25e581c29f6777f/arbeidsprogram-2017-2019-vedtatt.pdf>



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

**Kontaktpersoner Huseiernes Landsforbund:**

Leder, samfunnsavdelingen Kristin Gyldenskog  
Tlf. 41 40 27 47

Rådgiver, samfunnsavdelingen Elsa Näsström  
Tlf. 22 47 86 43