



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2020 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Endring i avhendingsloven- (u)tryggere bolighandel?

Change to the act on disposal of real estate –
(un) safer housing market?

Sara Kjellbakk
Eiendomsutvikling

Forord

Denne oppgaven markerer slutten av masterstudiet i Eiendomsutvikling ved fakultet for landskap og samfunn ved Norges miljø- og biovitenskapelig universitet. Det har vært 2 krevende og lærerike år fylt med i overkant mye pendling mellom Bodø og Ås.

Tema for oppgaven er det vedtatte lovforslaget Tryggere bolighandel. Emnet er svært dagsaktuelt og har som følge av det vært svært spennende å jobbe med. Oppgavens tema ble valgt på bakgrunn av en interesse for lovverket som regulerer omsetning av fast eiendom mellom forbrukere. Når lovforslaget ble vedtatt 21. mai 2019 var det opprinnelig forventet at ikrafttredelse av lovendringene tidligst ville finne sted sommeren 2020. Når oppgaven leveres er det enda ikke fastsatt noen dato av statsråd for når endringene skal tre i kraft.

Takk til informantene som har vært svært imøtekommende og hjelpsom i å bistå arbeidet med oppgaven. Det er generell enighet i eiendomsbransjen om at det er viktig å sikre en trygg bolighandel. Likevel er det stor uenighet om hvordan man kan oppnå dette. Kjøpere og selgere har vanligvis ingen særlig forkunnskap om lovverket og med det varierende forutsetninger for å inngå en avtale. Dermed kan et boligkjøp til flere millioner i stor grad prege familiers emosjonelle og økonomiske framtidssikter. Som følge av det er det viktig å sikre forbrukernes trygghet. I fremtiden håper jeg derfor at det vil bli gjennomført mer forskning på hvordan man kan sikre en tryggere bolighandel for de involverte. Dette fordi det fremdeles mangler en del forskning på dette området.

Masteroppgaven er veiledet av Einar Bergsholm.

Bodø, 2.juni 2020



Sara Kjellbakk

Sammendrag

Bakgrunn: Kjøp av bolig representerer vanligvis den største enkeltinvesteringen man foretar seg i livet som privatpersoner. For mange kan gleden av å ha kjøpt bolig bli en kortvarig affære når forventningene til boligens tilstand ikke innfrir. Forbrukerrådets undersøkelse viser at mer enn hver femte boligkjøper har klaget, eller vurdert å klage i etterkant av boligkjøpet. Det er et betydelig antall konflikter forbundet med omsetning av fast eiendom som opptar det norske rettsvesenet. I mai 2019 ble forslag til endringer i avhendingsloven vedtatt. Endringene har som formål å oppnå et bedre informasjonsgrunnlag i bolighandel som dernest skal kunne føre til færre konflikter mellom kjøper og selger. Til tross for at endringsforslaget heter Tryggere bolighandel mener mange at det motsatte vil skje og at flere konflikter kan oppstå.

Formål: Målet med denne studien var å undersøke og få innsikt i eiendomsmeglere i Bodø sin opplevelse av hvordan lovendringene vil kunne påvirke bolighandelen når de trer i kraft, og hvorvidt det kan føre til et lavere konfliktnivå som er i tråd med lovgivers intensjoner.

Metode: Studien har brukt en samfunnsvitenskapelig kvalitativ metode med en fenomenologisk tilnærming, hvor målet med metoden var å få innsikt i deltakernes tanker, refleksjoner og holdninger. Studien bestod av fire informanter som arbeidet som eiendomsmeglere. Innhenting av data ble gjennomført ved semi-strukturert dybdeintervju.

Resultater: Resultatene i denne studien viser at eiendomsmeglere ikke så behovet for å få utarbeidet tilstandsrapport for alle salgsobjekt. Lovgiver oppfatter at de nye endringene vil være effektive virkemidler for å få selgere til å legge frem tilstandsrapport ved boligsalg og at dette kan tenkes å være konfliktdempende. Likevel eksisterer det ingen empiri på området som kan bekrefte at det er signifikans mellom bruken av tilstandsrapport og antall skadehendelser. Eiendomsmeglerne mente derimot at det var overveiende sannsynlig at flere konflikter ville oppstå som følge av at et egenandelsprinsipp på kr. 10 000 vil erstatte vesentlighetsterskelen når de nye endringene trer i kraft.

Konklusjon: Eiendomsmeglerne var av den oppfatning at bolighandelen ville bli påvirket til det negative ved ikrafttredelse av lovendringen. Dette som følge av at endringen ikke ble utredet tilstrekkelig for å tjene sin hensikt.

Abstract

Background: Buying a home usually represents the largest single investment you make in your life as individuals. For many, the pleasure of buying a home can be short-term affair when expectations of the state of the home do not meet. The Consumer Councils investigation shows that more than one in five home buyers have complained, or considered complaining after the purchase. There are considerable number of conflicts associated with the sale of real estate occupy the Norwegian justice system. In May 2019, proposals for amendments to the act on disposal of real estate were adopted. The purpose of the change is to obtain a better information base in the housing trade, which should then lead to fewer conflicts between the buyer and the seller. Despite the amendment being called Safe Housing, many believe that the opposite will happen and that more conflicts may arise.

Purpose: The aim of this study was to investigate and gain insight into the real estate agents experiences of how the legislative changes could affect the housing trade when they enter into force, and whether it can lead to a lower level of conflict that is in line with the legislators intentions.

Method: The study has used a social science qualitative method with a phenomenological approach, where the aim of the method was to gain insight into the participants thoughts, reflections and attitudes. The study consisted of four informants who all work as real estate agents. The real estate agents were recruited through email. Retrieval of data was conducted by semi-structured in-depth interviews.

Results: The results of this study shows that the real estate agents do not see the need to have a condition report for all sales objects. The legislator believe the new changes will be effective means of getting sellers to submit a condition report on home sales and that this may conceivably be attenuating conflict. Nevertheless, no empirical evidence exists in the field that can confirm that there is a significance between the use of a condition report and the number of claims. The real estate agents believe that it was likely that more conflicts would arise as a result of a deductible of NOK. 10 000 will replace the materiality threshold when the new changes come into force.

Conclusion: The real estate agents were of the opinion that the housing trade would be affected to the negative when the law change comes into force. This due to the fact that the change was not sufficiently investigated to serve its purpose.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iii
1 Introduksjon	1
1.1 Tema og aktualitet.....	1
1.2 Bakgrunn.....	2
1.3 Problemstilling.....	3
1.4 Avgrensninger.....	4
1.5 Oppgavens oppbygning.....	4
2 Gjeldende rett	5
2.1 Hva er et «som den er»-forbehold?.....	6
2.2 Terskelen for mangelsansvar etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.....	6
2.2.1 Det kvantitative elementet.....	8
2.2.2 Det kvalitative elementet.....	9
2.3 Forsikring og dens rolle i boligmarkedet.....	9
2.3.1 Forsikringenes forhold til boliger som selges «som de er».....	10
2.3.2 Forsikringsselskapenes relasjon til eiendomsmegler.....	12
3 Lovvedtak 57 (2018-2019) Tryggere bolighandel	14
3.1 Hva er nytt?.....	14
3.2 De nye lovreglenes hensikt.....	15
3.3 Bakgrunn for endring av lovbestemmelsene.....	15
3.4 Tilstandsrapporters betydning ved salg av brukt eiendom.....	17
4 Forskningsmetode	19
4.1 Forskningstilnærming.....	19
4.2 Kvalitativ forskningsdesign med fenomenologisk tilnærming.....	20
4.3 Innsamling av datamateriale.....	22
4.3.1 Forskningsintervju.....	23
4.3.1.1 Rekruttering og utvalg.....	24
4.3.1.2 Intervjuguide.....	26
4.3.1.3 Forskningsetisk vurdering.....	27
4.3.1.3.1 Informert samtykke og samtykkeerklæring.....	27
4.3.1.3.2 Konfidensialitet, anonymitet og taushetsplikt.....	28
4.3.1.3.3 Forforståelse.....	28
4.4 Dataanalyse.....	28
4.4.1 Transkribering.....	29
4.4.2 Koding.....	29
4.5 Metodediskusjon.....	30
4.5.1 Validitet.....	30

4.5.2 Reliabilitet	31
5 Analyse, drøfting, og fortolkning	33
5.1 Hvordan kan lovendringen påvirke bruken av tilstandsrapport?	33
5.1.1 Bruk av tilstandsrapport.....	33
5.1.2 Pris og kvalitet	37
5.2 Kan lovendringen føre til flere konflikter mellom kjøper og selger?	41
5.2.1 Reklamasjoner	41
5.2.2 Terskelen for mangelsansvar	44
5.3 Sammendrag drøfting.....	46
6 Konklusjon	48
6.1 Forslag til videre forskning	49
Litteraturliste.....	50
Vedlegg 1: Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjekt	54
Vedlegg 2: Samtykkeerklæring.....	57
Vedlegg 3: Intervjuguide	58
Vedlegg 4: Vurdering av prosjektet av NSD.....	61

1 Introduksjon

1.1 Tema og aktualitet

Tema for oppgaven er hvordan det vedtatte endringsforslaget til Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 (heretter: avhendingsloven) vil kunne komme til å påvirke bolighandelen når det trer i kraft. Avhendingsloven regulerer forholdet mellom kjøper og selger ved salg av brukt bolig. De nye endringene i avhendingsloven har som formål å oppnå et bedre informasjonsgrunnlag og større forutsigbarhet i bolighandelen som dernest kan tenkes å føre til færre konflikter og større trygghet for både kjøper og selger. Likevel har de nye endringene høstet stor oppmerksomhet i norske medier. Flere i eiendomsbransjen har anmodet at flere konflikter kan oppstå som følge av at lovforslaget ikke var tilstrekkelig utredet før det ble vedtatt av Stortinget. Når det årlig er et betydelig antall konflikter forbundet med omsetning av fast eiendom som opptar det norske rettsvesenet, vil det av samfunnsøkonomiske hensyn ha stor betydning for samfunnet å få mer kunnskap og økt forståelse dersom endringene i avhendingsloven ikke vil tjene sitt formål. Et lavere konfliktnivå vil være ønskelig for samfunnet, blant annet fordi færre tvister kan bidra til å avlaste rettssystemet.

I dagens bolighandel selges majoriteten av brukte boliger med et forbehold om at boligen selges «som den er». Forbeholdet var i utgangspunktet en unntaksregel som endte opp med å bli standard. Der en eiendom selges med forbeholdet, betyr det i teorien at eiendommen i prinsippet ikke kan være mangelfull, da enhver tilstand er kontraktsmessig. Det vil i utgangspunktet si at selger fraskriver seg alt ansvar for skjulte feil og mangler som oppdages i ettertid av salget. Ved å kjøpe en bolig som selges slik, aksepterer kjøper forbeholdet og overtar dermed risikoen for feil og mangler ved eiendommen. Likevel betyr ikke det at «som den er» forbehold har ubegrenset virkning i avhendingsavtaler. Det følger av avhendingslovens lovbestemmelse § 3-9 annet punktum at eiendommen har en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut ifra forholdene. Til tross for dette har lovens vage og skjønnsmessige vurderingskriterier ført til mange konflikter opp igjennom årene, og det har lenge vært snakk om hvordan man kan gjøre bolighandelen tryggere for de involverte partene. I det vedtatte endringsforslaget fremgår det at «som den er» forbehold og andre generelle forbehold ikke lenger skal ha noen virkning. Slik det oppfattes er det den lovbestemmelsesendringen som vil ha størst betydning og kan medføre omfattende konsekvenser for forbrukere, da en rettsregel innenfor alminnelig kontraktsrettslige prinsipper ikke lenger vil ha virkning.

1.2 Bakgrunn

I 2018 gjennomførte jeg en kvalitativ studie i forbindelse med min bacheloroppgave i Eiendomsmegling ved Nord universitet. Målet med studien var å undersøke hvorfor eiendomsmeglere i Bodø ikke tok i bruk tilstandsrapporter i den grad Forbrukerrådet anbefalte (Kjellbakk, 2018). I rapporten Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring hevdet Forbrukerrådet (2017a) at det ville ha positiv innvirkning på konfliktnivået å ha en tilstandsrapport foreliggende i salg av fast eiendom. Som følge av dette var Forbrukerrådet av den oppfatning at brukte boliger som hovedregel skulle selges med en teknisk tilstandsrapport (u.å). Til tross for dette viste egne undersøkelser at tilstandsrapporters tilstedeværelse varierte geografisk. Bodø var en av byene hvor rapporten svært sjeldent ble tatt i bruk. Den ble i hovedsak benyttet på eldre eneboliger, eller innhentet fordi eierskifteforsikringene stilte krav om å ha tilstandsrapport foreliggende ved omsetting av dødsbo. På samme tidspunkt som undersøkelsen fant sted uttalte Eiendom Norge (2017) at tilstandsrapport ble tatt i bruk på 86 prosent av all omsetning av enebolig i Norge. Dette utsagnet fikk jeg ikke til å samsvare med egne funn som tilsa noe annet. Som følge av det ble jeg interessert i å utforske hvorfor rapporten ikke ble hyppigere tatt i bruk i Bodø, når den tydelig ble tatt mer i bruk andre steder i landet. For å få svar på hvorfor rapporten sjeldent ble tatt i bruk intervjuet jeg eiendomsmeglere i Bodø.

Hovedfunnet fra undersøkelsen avdekket at eiendomsmeglerens holdning til rapporten hadde innvirkning på forekomsten av den. Undersøkelsen var ikke stor nok til at funnene kunne generaliseres, og det er lite empiri på området. Likevel var funnene svært interessante da de illustrerte at eiendomsmeglere til dels prioriterte sine egne behov foran sine kunders, ved og ikke avdekket boligens reelle tilstand gjennom å innhente en grundig rapport om boligen. Undersøkelsen gav svar på hvorfor eiendomsmeglere i Bodø ikke tok i bruk tilstandsrapporter og arbeidet var som følge av det svært lærerikt. Likevel opplevde jeg etter endt forskning å stå igjen med mange ubesvarte spørsmål. Eksempelvis hvorvidt det å ha en tilstandsrapport foreliggende i et boligsalg faktisk vil kunne føre til redusert sjanse for konflikt mellom kjøper og selger. Mye av hensikten bak de nye lovendringene bygger opp under at selgere skal innhente tilstandsrapport som ledd i å redusere antallet tvister som oppstår i forbindelse med boligsalg. Med min bakgrunn og kunnskap innenfor tema opplevde jeg det derfor naturlig å benytte anledningen til å videreføre tematikken fra bacheloroppgaven, da jeg erfarte at mye av mitt tidligere arbeid har stor overføringsverdi til masteroppgaven.

1.3 Problemstilling

Proessen som ledet frem til lovforslaget Tryggere bolighandel ble ikke gjennomført i henhold til ordinær lovgivningsprosedyre. Forslaget ble utarbeidet etter gjennomføring av høringsmøte 23. august 2018, og forslaget ble verken utredet eller underkastet en fullstendig skriftlig høringsprosess. Lovforslaget bygger på antagelser om hvordan lovreglene vil fungere i praksis (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). Dette kan således sies å være i strid med Regjeringens egne utredningsinstruks. Utredningsinstruksens formål er å legge et godt grunnlag for statlige beslutninger om regelendringer, slik at endringene er velbegrunnede og gjennomtenkte. Dette for å unngå at uønskede virkninger som resultat av manglende utredning oppstår (Finansdepartementet, 2016). Som følge av det er det utfordrende å forutse hvorvidt lovgivers intensjoner og om lovforslagets forventede effekt faktisk vill oppnås. I proposisjon skriver Justis- og beredskapsdepartementet «det er først når endringene har fått virke en stund i praksis, at det er mulig å trekke slutninger om hvorvidt endringene tjener sin hensikt eller ikke» (2018, s. 54). Til tross for at endringene ikke har tredd i kraft ønsker jeg likevel å undersøke hvordan eiendomsmeglere i Bodø opplever at endringen av lovregel § 3-9 kan påvirke bolighandelen i Bodø, og hvorvidt de opplever at endringen kan føre til et lavere konfliktnivå som er i tråd med lovgivers intensjoner. Dette skal forsøkes besvart gjennom følgende problemstilling:

På hvilken måte tenker eiendomsmeglere i Bodø at endringen av avhendingslovens § 3-9 vil innvirke på bolighandelen?

Problemstillingen er knyttet opp mot en antakelse om at endringen av lovregel § 3-9 vil komme til å påvirke bolighandelen når lovendringene trer i kraft. Da eiendomsmegler skal opptre som nøytral mellommann med omsorg for begge parters interesser i en bolighandel, anser jeg denne yrkesgruppen til å kunne gi plausible utsagn med rot i virkeligheten om hvordan endringen av lovregelen vil kunne komme til å påvirke bolighandelen. Med bakgrunn i tema formulerte jeg også underproblemstillinger som jeg mener kan være med på å belyse problemstillingen:

- Hvordan kan lovendringen påvirke bruken av tilstandsrapport?
- Kan lovendringen føre til flere konflikter mellom kjøper og selger?

1.4 Avgrensninger

Oppgaven er avgrenset geografisk til bare å være gjeldende for Bodø. Årsaken til at jeg har valgt å avgrense oppgaven til å bare se på hvordan eiendomsmeglere i Bodø opplever at endringen av lovregel § 3-9 vil påvirke bolighandelen i Bodø, begrunnes med at regionale forskjeller kan tenkes å påvirke bolighandelen. Derfor anser jeg det hensiktsmessig for undersøkelsen å avgrense geografisk. På grunn av restriksjoner i både tid og ressurser har det også vært nødvendig å avgrense problemstillingen til ett område, i stedet for å se på Norge i sin helhet. Slik at det var realistisk å anta at problemstillingen kunne bli besvart innenfor rammene av prosjektet. Årsaken til at Bodø ble valgt var helt og holdent på grunn av min forforståelse for boligmarkedet i denne regionen.

Det vedtatte lovforslaget Prop. 44 L Tryggere bolighandel inneholder flere endringer av någjeldende lovregler. Denne oppgaven vil likevel bare forholde seg til de endringene av lovreglene som omhandler kapittel 3 i Avhendingsloven. Den tar for seg eiendommens tilstand og om når det foreligger mangler ved eiendommen. I hovedsak er det endringen av lovregel § 3-9 det skal fokuseres på. Jeg anser det som den endringen som vil være av størst betydning for forbrukere. Boe (2010, s.92) skriver at «det er ikke mulig å tolke en lovbestemmelse isolert, atskilt fra og uavhengig av andre rettsregler». Som følge av det må tidvis endringen av lovregel § 3-9 ses i lys av de andre lovbestemmelsene. Boe (2010, s.36) skriver at «betegnelsen lovregel henspiller på en enkelt regel som er gitt i en paragraf i loven, og et annet ord for lovregel er lovbestemmelse». For å skape variasjon i teksten vil jeg derfor benytte meg av muligheten til å bruke uttrykkene om hverandre.

1.5 Oppgavens oppbygning

Innledningsvis i oppgaven er det en presentasjon av undersøkelsens tema og tilhørende problemstilling. Det redegjøres for studentansvarlig sin forforståelse av tema samt studiens avgrensninger. Videre omhandler kapittel 2 bakgrunn og kontekst til oppgavens tema. Lovforslaget tryggere bolighandel blir i tredje kapittel presentert som teoretisk rammeverk, hvor de nye lovbestemmelsene blir presentert og sett i lys av någjeldende lovgivning og praksis. I fjerde kapittel blir den metodiske fremgangsmåten for undersøkelsen presentert, og det blir redegjort og begrunnet hvilke valg som er tatt i prosessen og hvorfor. Studiens funn blir presentert, analysert og drøftet rundt i kapittel 5. Funnene blir sett opp imot både kontekst og teori. Avslutningsvis kommer en konklusjon på undersøkelsens problemstilling, med refleksjoner rundt studien og forslag til videre forskning.

2 Gjeldende rett

Avhendingsloven trådte i kraft 1. januar 1993, som et ledd i det tingsrettslige kodifikasjonsarbeidet (Anderssen, 2008). Før loven trådte i kraft var rettsreglene om avhending av fast eiendom ulovfestet og utformet gjennom sedvane og rettspraksis (Justis- og politidepartementet, 1991). Da det i tiden før loven ble vedtatt, ikke eksisterte noen allmenn lov om avhending av fast eiendom var det på flere punkter uklart hva gjeldende rett på området var. Som følge av det oppstod det flere tvister i forbindelse med avhending av fast eiendom.

Hensikten bak loven var derfor i stor grad å klargjøre gjeldende rett. I lovforarbeidene ble det også uttalt at det var grunn til å tro at en lovfesting av reglene kunne føre til færre tvistesporsmål og tvister som kom frem for domstolene (Justis- og politidepartementet, 1991). Likevel kan det spekuleres i hvorvidt dette ble oppnådd da Forbrukerrådets undersøkelse viser at det fremdeles er høyt konfliktnivå i bolighandelen. Det har vært spekulert hvorvidt årsaken til mange av disse konfliktene har vært språklige uklarheter i lovbestemmelsene. Boe (2010) skriver at en av grunnene til at lover kan bli uklare, er på grunn av deres generelle og ubestemte form. Ettersom at lover skal gjelde et stort antall tilfeller kan de følgelig ikke uttrykkes like konkret som daglige utsagn. Et annet moment er at lovreglene skal gjelde et stort antall tilfeller og vare over lengre tid. Som følge av dette må lovene uttrykkes på en måte som gjør at de kan fange opp nye tilfeller av samme slag, uten at loven må forandres hver gang en ny situasjon oppstår (Boe, 2010).

Syrstad (2016) skriver at den saken som har blitt en gjenganger i norske rettssaler siden begynnelsen av 1990-tallet, er tvister hvor bestemmelsen i avhendingsloven § 3-9 annet punktum påberopes som grunnlag for krav fra kjøper av en boligeiendom. Lovbestemmelsen oppstiller de vilkår for når en eiendom har mangler til tross for at selger har solgt eiendommen gjennom et «som den er»-forbehold.

I de tilfeller partene ikke klarer å ordne sin rettstvist i minnelighet, blir det domstolene som får løse tvisten (Boe, 2010). Domstolenes oppgave er å avgjøre den konkrete tvisten, men i arbeidet med dette oppstår ofte spørsmålet om hvordan rettsreglene skal tolkes og forstås. Et raskt søk på Rettsdata bekrefter Syrstads påstand, da søket viser at det er totalt 827 rettsavgjørelser som omhandler eiendommer solgt «som den er» etter § 3-9 annet punktum.

2.1 Hva er et «som den er»-forbehold?

Et «som den er»-forbehold retter seg mot hvilke krav en kjøper kan stille til en kontraktsgjenstand. Bokstavelig talt innebærer det et forbehold om at salgsobjektet selges i den stand «som den er». Dermed vil kontraktsgjenstanden per definisjon ikke avvike fra det avtalte da enhver tilstand vil være kontraktsmessig. Hensikten med «som den er»-forbehold er å fraskrive seg ansvaret. Dette gjennom å forskyve risikoen for skjulte feil og mangler over til kjøper. Dermed er forbeholdet en ansvarsfraskrivelse, som er et kontraktsvilkår som fritar, begrenser eller på annen måte reduserer det ansvaret rettsreglene pålegger en kontraktspart i tilfelle kontraktsbrudd (Lie, 2019). Tanken bak adgangen til å ta forbeholdet er at avtalepartene, i kraft av avtalefriheten, har adgang til selv å fordele opplysningsrisikoen mer spesifikt seg imellom (Hauge, 2010).

«Som den er»-forbehold kan også komme til uttrykk gjennom lignende kommuniserte ord. Som for eksempel «as is», «i besiktet stand», «i foreliggende stand», «i stand den var ved kjøpers besiktelse», «eiendommen selges slik den står og er besiktet», «uten ansvar for skjulte feil og mangler eller «som besiktiget» (Anderssen, 2018, s.176). Disse uttrykkene går inn under det som defineres som generelle og/eller alminnelige forbehold. Ut ifra ordlyden er det nærliggende å forstå det slik at forbeholdene overordnet har samme formål som et «som den er»-forbehold, nemlig generelt å fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler (Hauge, 2010). Det som skiller generelle forbehold fra andre konkrete og spesifiserte forbehold er at de ikke angir de forhold selger eksplisitt ikke ønsker å hefte for. Spesifiserte forbehold kjennetegnes normalt ved at de spesifikt henvender seg seg til en del av objektet, og gjennom dette gir en klar oppfordring til kjøper om å foreta nærmere undersøkelser.

2.2 Terskelen for mangelsansvar etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum

Avhendingslovens § 3-9 regulerer når det foreligger en mangel, der eiendommen er solgt med en generell ansvarsfraskrivelse.

3-9. Eigedom selgt «som han er» e.l.

Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva ellers. (Avhl, 1991, § 3-9)

Slik som paragrafen uttrykkelig poengterer har eiendommer solgt med forbeholdet «som den er» likevel en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn man hadde grunn til å regne med ut ifra forholdene. Likevel er det typisk at spørsmålet om hvor grensen for hva som defineres som vesentlig oppstår. I de fleste tilfeller oppstår dette spørsmålet når en forbruker har kjøpt en eiendom med tilhørende brukt bolig eller lignende som omfattes av lovverket, av en annen forbruker. I kjøpekontrakten var det inntatt et uttrykkelig forbehold som sa at eiendommen selges «som den er», med henvisning til avhendingslovens § 3-9. En stund etter overtakelsen og innflytting oppdager forbrukeren flere feil ved huset, og som følge av det reklamerer han ovenfor selger. Forbrukeren reklamerer følgelig innen rimelig tid i henhold til § 4-19, og har som følge av det sitt krav i behold. Selger og/eller selgers eierskifteforsikringsselskap avviser ansvar og henviser kjøper til kjøpekontrakten hvor det står svart på hvitt at eiendommen ble solgt med tilhørende ansvarsfraskrivelse etter § 3-9. De feilene som det vanligvis oppstår diskusjon rundt, er de feilene som er forbundet med fysiske skader av ulik art som ikke nødvendigvis er synlig på befaring og hvor det forekommer høye reparasjonskostnader. Som for eksempel at dreneringen ikke var tilfredsstillende utført og som følge av det ikke oppfylte sin standard levetid, eller at bygget inneholder konstruksjonsfeil som følge av feil utført av håndverkere eller selvbyggere når huset ble bygd.

I eksemplet gitt ovenfor kan kjøper påberope at selger har gitt manglende opplysninger om eiendommen etter § 3-7, eller at selger har gitt uriktige opplysninger etter § 3-8. Likevel forutsetter vi for illustrasjonen av eksemplet sin del at begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til lovens bestemmelser. Det vil si at selger har oppfylt sin opplysningsplikt og kjøper har oppfylt sin undersøkelsesplikt – slik at begge er i aktsom god tro uvitende om tilstedeværelsen av eiendommens feil og mangler. I denne typen situasjoner vil kjøper hevde at eiendommens feil er vesentlig, og som følge av det kreve prisavslag, erstatning eller til og med heving av kjøpet. Spørsmålet i denne typen situasjoner er i hvor stor grad slike feil og skader må foreligge ved eiendommen for at selgers «som den er»-forbehold helt eller delvis kan settes til side i avtalen.

Ifølge Syrstad (2016) blir vurderingstemaet i bruktboligtilfellene om hva som skal til for å sette en gyldig ansvarsfraskrivelse til siden. Ordlyden i § 3-9 annet punktum sier at eiendommen har en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut ifra kjøpesummen og omstendighetene ellers. Dermed beror vurderingen av vesentlighet på en toleddet helhetsvurdering. Først og fremst må det vurderes hvorvidt det foreligger ett vesentlig

misforholdet mellom den tilstanden eiendommen er i og det kjøperen kunne regne med. Deretter må det tas stilling til og vurderes hvorvidt avviket kan defineres som vesentlig.

I tidligere Høyesterettsdom fra 2010 (Rt. 2010 103) også referert til som Kistebakkanedommen fastslår retten at vesentlighetskravet inneholder kvantitative- og kvalitative elementer. Henholdsvis «kjøpesummens størrelse» og «tilhøva ellers». Kistebakkanedommen ble et fremtredende eksempel på vesentlighetskriterier. Dommen handler om et ektepar som i 2003 kjøpte en 27 år gammel enebolig for 2,23 millioner kroner og 2 år senere under oppussing oppdaget feil for kr. 75 000. Utbedringskostnadene utgjorde 3,36 prosent av kjøpesummen (Forbrukerrådet, 2017a). Ekteparet tapte sine krav om det de mente var feil og mangler i både tingretten og i lagmannsretten før de anket seg til Høyesterett. Høyesterett forkastet anken og kom enstemmig frem til at vesentlighetsgrensen var på ca. 5 til 6 prosent av den totale kjøpesummen. Frem til dette var gjeldende rettspraksis at kravet om vesentlighet var oppfylt når feilene og manglene utgjorde mellom 3 til 4 prosent av kjøpesummen. Til tross for dette doblet Høyesterett grensen for det som skal anses som vesentlig, og mente at prosentatsen bare var et utgangspunkt for en helhetsvurdering og terskelen for vesentlighet måtte ses i lys av både kjøpesummens størrelse og andre forhold som kan være av betydning.

2.2.1 Det kvantitative elementet

Vesentlighetsvurderingens kvantitative element kan utledes av ordlyden «kjøpesummens størrelse». Likevel presiseres ikke innholdet i ordlyden «kjøpesummens størrelse» verken av ordlyden selv eller forarbeidende til avhendingsloven. Til tross for dette har rettspraksis tilnærmet seg ordlyden gjennom ulovfestet rett, som har ført til utviklingen av prosentlæren. Prosentlæren handler om hvor store utbedringskostnadene må være sett i lys av kjøpesummen, for at en mangel skal defineres som vesentlig. I Rt-2010-103 uttalte Høyesterett at for at vesentlighetskravets kvantitative element skulle være oppfylt måtte utbedringskostnadene være fra om lag tre prosent til om lag seks prosent av den totale kjøpesummen. Utbedringskostnadene måtte ligge i den øvre delen av dette spennet. Prosentlæren tar ikke hensyn til geografiske forskjeller, da eiendomsprisene kan avhenge av beliggenhet. Derfor kan det i mange tilfeller være utfordrende å oppfylle vesentlighetskriteriet desto høyere kjøpesummen er. I LB-2001-03259 ble det imidlertid uttalt av Borgarting lagmannsrett at en prosentvis beregning bare var et hjelpemiddel og ikke alene avgjørende for rettens vurdering. Da det må gjøres en helhetsvurdering av både kvalitative og kvantitative elementer.

2.2.2 Det kvalitative elementet

Av kvalitative elementer er det «tilhøva ellers» som må vurderes. I likhet med «kjøpesummens størrelse» sier verken ordlyden eller forarbeidene til avhendingsloven noe spesifikt om hvilke forhold som skal vektlegges i vurderingen. Rettspraksis definerer likevel at den kvalitative vurderingen gjelder de totale omstendighetene som for eksempel informasjon gitt i forbindelse med salget. Dette i for eksempel salgsoppgaven, mangel eller feilens art og betydning, boligens standard og alder. Det kvalitative elementet utgjør derfor en skjønnsmessig helhetsvurdering av om det foreligger et misforhold mellom eiendommens tilstand og hva kjøperen kunne regne med, og hvorvidt dette misforholdet er vesentlig.

2.3 Forsikring og dens rolle i boligmarkedet

Da avhendingsloven opprinnelig ble vedtatt hadde den som funksjon å være atferdsdirigerende, og virke konfliktløsende. Loven styrket boligkjøpers rettigheter ved avtalebrudd fra selgeren sin side, og stilte krav til eiendommens tilstand. For å beskytte selgere mot klager fra kjøper kom forsikringsproduktet eierskifteforsikring, som i dag heter boligselgerforsikring. Boligselgerforsikringen er en ansvarsforsikring boligselger kun kan tegne gjennom eiendomsmegleren som gjennomfører bolighandelen. Det vil si at dersom en boligselger ønsker å kjøpe eierskifteforsikring gjennom et bestemt forsikringsselskap, for eksempel på grunn av de vilkår produktet fastsetter, så kan kun selgeren benytte seg av de meglerforetak som formidler denne forsikringen. Forbrukerrådet skriver at det i praksis betyr at boligselgere i stor grad er låst til de forsikringsaktørene meglerforetakene finner mest fordelaktig (2017a).

Forsikringen dekker boligselgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. I tillegg til at forsikringen dekker de fleste økonomiske krav kjøper kan ha mot selger som følge av mangler ved boligen, samt advokatbistand i forbindelse med juridisk konflikt mellom selger og kjøper (Forbrukerrådet, 2017a). Kort fortalt vil selger ved å tegne en slik forsikring kunne overlate ansvaret for eventuelle feil og mangler som senere oppdages med boligen til et forsikringsselskap. Dette forutsatt at selger har opptrådt aktsomt og oppriktig. Forsikringsselskapet opptrer på vegne av selger frem til kjøpers reklamasjonsfrist går ut. Reklamasjonsfrist er kjøpers mulighet til å gjøre en mangel gjeldende ovenfor selger, og varer inntil 5 år etter at boligen er overtatt av kjøper (Avhl, 1992, § 4-19).

Det positive med en slik forsikring er at forsikringen fremstår som en økonomisk sikkerhet for både kjøper og selger. Dette begrunnes med at kjøpers krav dersom eiendommen skulle vise

seg å være mangelfull vil bli dekket av forsikringsselskapet. I motsetning til dersom kjøper skulle rette kravet personlig mot selger, som da kanskje har enten dårlig økonomisk evne eller vilje til å dekke kravet.

På den andre siden kan det likevel være utfordrende for kjøper å fremme krav mot forsikringsselskap. De juridiske rettsreglene som omhandler bolighandel kan fremstå svært komplisert dersom man ikke har kjennskap til lovverket. I tillegg til at prosessen ved å reklamere ovenfor et forsikringsselskap kan oppleves som en kostbar og tidkrevende prosess, som til og med kan være en psykisk og fysisk belastning for forbrukere i slike situasjoner. Som følge av dette kom det et motsvar til boligselgerforsikringen, nemlig boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers forsikring mot feil og mangler som oppdages i etterkant av boligkjøpet. Forsikringen i seg selv dekker ikke eventuelle reparasjonskostnader forbundet med feil og mangler. Forsikringen dekker kostnadene knyttet til juridisk bistand for å reklamere ovenfor selger eller selgers forsikringsselskap.

I motsetning til boligselgerforsikring er det mulig for boligkjøpere å kjøpe forsikringen av andre enn eiendomsmegleren som er ansvarlig for gjennomføring av handelen. Til tross for det skjer dette i begrenset grad ifølge Forbrukerrådets rapport om eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring (2017a). Dette fordi forsikringen senest kan tegnes når kjøpekontrakten skal signeres, og det er nærliggende å tro at en forbruker vil ønske å kjøpe denne typen forsikring når eiendomsmegleren markedsfører den på kontraktsmøtet. Det vil i praksis si at både kjøper og selger i stor grad kan sies å være fastlåst til å måtte velge den forsikringsaktøren meglerforetaket de benytter seg av, finner mest fordelaktig. Dette kan være problematisk dersom boligselger ønsker å benytte seg av en bestemt eiendomsmegler og et bestemt forsikringsselskap, og disse to ikke samarbeider. I slike tilfeller vil selger ikke kunne få oppfylt begge sine ønsker, og må som følge av det gå på kompromiss med egne ønsker.

2.3.1 Forsikringenes forhold til boliger som selges «som de er»

Ettersom majoriteten av boliger selges med forbeholdet om at de selges i den tilstanden «som de er» ved kjøpers besiktelse, er det ikke slik at selger er ansvarlig for alle feil ved boligen. Selger har i utgangspunktet fraskrevet seg ansvaret for eventuelle feil og mangler, og det skal som følge av det mye til for at et krav fra kjøper vil kunne føre frem. Kjøper har berettiget krav,

og kan reklamere ovenfor selger dersom selger 1) har holdt tilbake opplysninger som han kjente eller burde kjenne til, og at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble oppgitt, 2) selger har gitt uriktige opplysninger til kjøper, og dette har virket inn på avtalen, eller 3) eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut ifra kjøpesummen og omstendighetene ellers (Avhl, 1992, §§ 3-7 til 3-9). Dersom en boligkjøper opplever å ha kjøpt en bolig hvor selger har opptrådd uaktsomt ovenfor en eller flere av de tre overnevnte paragrafene, vil kjøpers oppgave være å sannsynliggjøre mangelen ovenfor selger, selgers forsikringsselskap eller retten, for å vinne frem med sitt krav.

Tar man dette i betraktning mener Forbrukerrådet at risikoen i bolighandelen er svært skjevfordelt. I sin rapport Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring har Forbrukerrådet gjort undersøkelser om forsikringsproduktene og effekten for forbrukerne (2017a). I deres rapport uttrykker de at i dagens bolighandel bærer boligkjøper tilnærmet all risiko, mens boligselger har tilnærmet null risiko (2017a). Dette begrunner forbrukerdirektør Randi Flesland på vegne av Forbrukerrådet med at boligselgerne har tilnærmet null økonomisk risiko så lenge de tegner en eierskifteforsikring (2017b). Til tross for at boligselger bevisst skjuler alvorlige feil, viser undersøkelser at eierskifteforsikringsselskapene svært sjeldent retter krav mot selger for å dekke sine tap i ettertid (Forbrukerrådet, 2017b). Boligkjøperene er derimot de som bærer en betydelig risiko i bolighandelen. Dette mener Forbrukerrådet (2017b) er fordi terskelen for å nå frem med krav er hevet, som følge av økning i boligpriser og økning av vesentlighetskravet (ref. Kistebakkanedommen). Forbrukerrådet kritiserer forsikringsselskapene for å ta i bruk kritikkverdige metoder for å begrense utbetalinger (2017a), og at de som følge av det er dyktige til å avvise krav (2017b).

Forsikringsselskapet Protector (som den gang tilbydde eierskifteforsikring) hadde derimot et annet syn på saken enn Forbrukerrådet, og lanserte som følge av det like etter en egen rapport med navnet Realiteter i det norske boligmarkedet (2017). I sin rapport hevdet de at situasjonen i det norske boligmarkedet på langt nær var like alvorlig som Forbrukerrådet skulle ha det til. Forbrukerrådet hevdet opprinnelig at konfliktnivået i den norske bolighandelen var altfor høy. Dette var Protector uenig i og hevdet at konfliktnivået var lavt. Likevel var begge parter enige i at konfliktnivået hadde potensiale til å bli redusert. Protector var av den oppfatningen at det kom færre skadehendelser ved bruk av tekniske tilstandsrapporter. For å stimulere til økt bruk av rapporten ville de tilby rabatt på eierskifteforsikring ved bruk av tilstandsrapport i boligsalg (Protector, 2017).

2.3.2 Forsikringsselskapenes relasjon til eiendomsmegler

I forbindelse med gjennomføring av handelen opptrer eiendomsmeglere som et bindeledd imellom kjøper og selger, og forsikringsselskapene. Eiendomsmeglere formidler både boligkjøperforsikring og boligselgerforsikring på vegne av forsikringsselskapene. I Forbrukerrådets rapport om eierskifteforsikringer og boligkjøperforsikringer viser de til undersøkelse gjort av nettstedet PengeNYTT som tilsier at meglerforetakene som formidler boligkjøperforsikring mottar en provisjon på imellom kr. 1200 til kr. 1800 per solgte forsikring (2017a). Det vil si at eiendomsmeglere som anbefaler boligkjøpere å kjøpe boligkjøperforsikring mottar godtgjørelse fra forsikringsselskapet på premien forbrukeren betaler. Et annet moment av betydning er hvorvidt selve boligkjøperforsikringen er nødvendig. I svært mange tilfeller har boligkjøpere allerede dekning til rettshjelp i en av sine eksisterende forsikringer. Dekning til rettshjelp er ofte inkludert i forsikringer for hus, innbo og reise med flere. Dermed kan en boligkjøperforsikring i slike tilfeller være en dobbeltdekning. Til tross for det velger majoriteten av boligkjøpere å kjøpe forsikringen, muligens fordi eiendomsmeglere anbefaler den.

Eiendomsmeglerens skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk og med omsorg for begge parters interesse. Å opptre i samsvar med god meglerskikk innebærer å gi kjøper og selger råd av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Dermed skal eiendomsmegleren ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tillitten kjøper og selger har til eiendomsmeglerens integritet og uavhengighet (Eml, 2007, § 6-3 (1)). Det er likevel ikke mulig for eiendomsmeglere til enhver tid å ivareta begge parters interesser i samme utstrekning. I vurderingen av hvor langt en eiendomsmeglers plikt strekker seg, må en i følge Rosèn og Torsteinsen (2008) skille mellom opplysningsplikt og rådgivning. Eiendomsmegleren har også en lojalitetsplikt ovenfor sin oppdragsgiver. Denne lojalitetsplikten innebærer at eiendomsmegleren skal opptre lojalt mot selger, og nøytral mot kjøper. I praksis vil dette bety at eiendomsmeglerens lojalitetsplikt må avveies opp imot omsorgsplikten eiendomsmegleren til en samme tid har ovenfor kjøper.

Å opptre i samsvar med god meglerskikk er en etisk vurdering hver enkelt eiendomsmegler må avgjøre for hvert enkelt salgsoppdrag. Dette fordi loven ikke uttrykkelig sier hva det innebærer å opptre i samsvar med god meglerskikk. Dermed kan det stilles spørsmål ved hvorvidt eiendomsmeglerens anbefaling av boligkjøperforsikring til alle boligkjøpere er nødvendig. Da ikke alle har behov for en slik forsikring. For eksempel fordi dem allerede har en forsikring

som gir dekning til rettshjelp, eller fordi dem kjøper en ny bolig og risikoen for skjulte feil og mangler kan tenkes å være minimal sammenlignet med en eldre bolig.

I motsetning til eiendomsmeglerforetakene som formidler boligkjøperforsikring, kan ikke foretakene som formidler eierskifteforsikring motta vederlag for dette. Dette begrunnet Finanstilsynet (2012) med at forsikringen tilbys normalt før handel er kommet i stand, og på grunn av at forsikringen har betydning for den informasjonen om eiendommen som megleren har ansvaret for å bringe frem. Som følge av dette kunne man stilt spørsmål ved eiendomsmegleren uavhengighet dersom vedkommende skulle motta vederlag på rådgivning om eierskifteforsikringer, da eiendomsmegleren allerede fra før av mottar vederlag fra boligselgeren for arbeidet med gjennomføring av handelen. I Forbrukerrådets rapport (2017a) ble det også diskutert hvorvidt det var sannsynlig at forsikringsselskapene ville ønske å rette krav mot eiendomsmegleren dersom dem gjorde feil i forbindelse med omsetningen, da de opptrer som deres salgsledd i formidling av rettshjelp og ansvarsforsikring. Likevel var det ikke behov for å spekulere i dette da forsikringsselskapet HELP langt på vei bekreftet påstanden i en annonse i bladet Eiendomsmegleren (Nef, 2014). I annonsen markedsførte selskapet for boligkjøperforsikring og skrev at et av deres nyttårsforsetter for 2014 var å aldri gå til sak mot eiendomsmeglere. Dette kan vurderes til å ha påvirkningskraft ovenfor eiendomsmeglere da bladet Eiendomsmegleren produseres og utgis av Norges eiendomsmeglingsforbund.

3 Lovvedtak 57 (2018-2019) Tryggere bolighandel

Endringsforslaget Prop. 44L (2018-2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) ble fremmet i statsråd 20. desember 2018. Det var Justis- og beredskapsdepartementet som sendte inn forslaget som følge av at det 22. juni 2018 ble publisert en fornyet strategi for boligmarkedet (Departementene, 2018). I strategien fremgår det at Regjeringen ønsker å sikre forbrukerinteressene og legge til rette for en tryggere bolighandel, gjennom å sørge for at forbrukere har et best mulig informasjonsgrunnlag når de vurderer å kjøpe bolig (Departementene, 2018).

3.1 Hva er nytt?

Lovvedtakets største materielle endring er at selger ikke lenger skal kunne selge en eiendom «som den er» eller med tilsvarende alminnelige forbehold til en forbruker (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). I bestemmelsen fastsettes det at alminnelige forbehold ikke vil ha virkning. Dermed dreier deg seg ikke om et forbud mot alminnelig forbehold, men om en ugyldighetsregel som rammer disse forbeholdene, og som er ufravikelig i forbrukerkjøp.

Da den nye bestemmelsen bare innretter seg mot alminnelige forbehold, vil det fremdeles være mulig å kunne ta spesifiserte forbehold, som ellers ville ha blitt ansett som mangler. Et eksempel på det er dårlig drenering eller dårlig tak. Likevel forutsettes det at de spesifiserte forbeholdene må stamme fra en mistanke, og som følge av det komme med en begrunnelse og oppfordring til nærmere undersøkelser. Dersom de ikke er spesifisert nok vil de kunne defineres som alminnelige og dermed ikke ha virkning. Forskjellen på slike forbehold og alminnelige er at kjøperen gis en reell oppfordring til å undersøke nærmere og eventuelt ta høyde for risikoen gjennom å tilby en lavere pris (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018).

Da «som den er» forbehold ikke lenger vil ha noen virkning når loven trer i kraft, blir vesentlighetsterskelen i § 3-9 erstattet med en bagatellgrense utformet som et egenandelsprinsipp, på kroner 10 000. Det vil si at vesentlighetsterskelens kvantitative- og kvalitative vurderinger (henholdsvis «kjøpesummen» og «tilhøva ellers») til hvorvidt mangelen utgjør en vesentlig mangel forsvinner når endringene trer i kraft.

I de vedtatte lovendringene vil mangelsvurderingen være utelukkende kvantitativ, da en ny kvalitativ vurdering ifølge Departementet ville vært konfliktskapende. Dermed bygger egenandelsprinsippet på at kjøperen av en brukt bolig i utgangspunktet alltid må bære den

økonomiske risikoen for den tallfestede egenandelen på 10 000 kroner. Det vil i prinsippet si at selger også må dekke egenandelsbeløpet i de tilfeller mangelens utbedringskostnader er så høye at de utvilstomt ville oppfylt vesentlighetsterskelen etter någjeldende § 3-9. Forutsetningen for at egenandelsprinsippet skal komme til anvendelse er at det foreligger en mangel på rettslig grunnlag.

3.2 De nye lovreglenes hensikt

Departementene (2018, s.9) skriver at «lovgivers intensjon med lovendringen er å skape en tryggere bolighandel, gjennom å sikre trygghet og forutsigbarhet for forbrukere i det som vanligvis representerer den største enkeltinvestering de foretar seg i løpet av livet som privatpersoner». Målet med endringene er å fjerne en avansert og sammensatt vesentlighetsterskel. Vesentlighetsterskelen etter någjeldene § 3-9 har gjort det utfordrende for boligkjøpere som har kjøpt eiendommer med skjulte feil og mangler å kunne rette krav mot selger til tross for at manglene kan overstige flere hundre tusen. Dette fordi majoriteten av boliger selges med forbeholdet «som den er». De færreste boligkjøpere tar høyde for at de selv kan måtte stå ansvarlig for å dekke utbedringskostnader som består av betydelige summer. (Departementene, 2018). Da ikke alle boligselgere er i posisjon til å dekke så store beløp, ser man at utfallet ofte er at kjøperen nærmest tvinges inn i en vanskelig og belastende rettslig prosess mot selger og selgers eierskifteforsikringsselskap. Dette kan igjen føre til store økonomiske kostnader kjøper risikerer å hefte for alene, dersom ikke domstolene i sin skjønnsmessige vurdering etter någjeldende lovverk kommer frem til at vesentlighetsterskelen er oppfylt.

Ved å fjerne «som den er»-forbeholdets virkning som igjen eliminerer vesentlighetsterskelen skal selger få et sterkere insentiv til å avdekke og opplyse om svakheter ved boligen, blant annet gjennom å innhente en tilstandsrapport (Departementene, 2018) Tilstandsrapporten er ment til å gi informasjon om salgsobjektet som skal være riktig, fullstendig og forståelig. Som følge av at kjøper får tilgang til økt informasjon mener lovgiver at konfliktnivået kan reduseres og i mindre grad belaste domstolene (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2019).

3.3 Bakgrunn for endring av lovbestemmelsene

Bakgrunnen for de vedtatte lovendringene fra Prop. 44 L er Takstlovutvalgets opprinnelige arbeid nedfelt i NOU 2009:6 (NOU, 2009). Takstlovutvalget ble oppnevnt i 2007 for å utrede og legge frem forslag til et regelverk med målsetting om å gjøre det tryggere å kjøpe og selge

bolig, samt å begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel (NOU, 2009). Et spørsmål som stod sentralt i Takstlovutvalgets arbeid, og som har fått mye oppmerksomhet på boligrettsområdet siden den gang, var om det skulle gjøres lovendringer som oppfordret til bruk av tilstandsrapporter (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). Tanken bak dette var at økt bruk av tilstandsrapport ville øke kjøpers informasjonsgrunnlag, som ville være med å gi kjøper et mer reelt bilde over salgsobjektet som kan resultere i en tryggere bolighandel for de involverte partene.

Takstlovutvalget utredet og fremla forslag til et regelverk. Regelverket intensjon var at det skulle sikre at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold skulle foreligge tilfredsstillende informasjon om relevante forhold ved boligen (NOU, 2009). Takstlovutvalgets flertall anbefalte i sitt arbeid lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av boliger i forbrukerforhold. Utvalget pekte på at det var flere virkemidler som kunne benyttes for å oppnå dette, men at utvalget var delt i synet på hvilke virkemidler som var mest hensiktsmessige å ta i bruk (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). Likevel kom utvalget frem til at det fortsatt skulle være frivillig for selger av en boligeiendom å innhente tilstandsrapport. De kontraktsrettslige virkningene til bruk eller ikke-bruk av tilstandsrapport skulle være et virkemiddel for å gi selger insentiv for å fremlegge rapporten. Deriblant at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende mangler som fremgår eller skulle ha fremgått av tilstandsrapporten. Videre ble det også utredet og fremlagt hvilke krav som skulle stilles til bygningskyndige som utarbeider tilstandsrapporten. Kravene ble fastsatt med hensikt om at tilstandsrapporten skulle få den nødvendige kvaliteten for at den skulle tjene sitt formål (NOU, 2009).

I årene som gikk ble utredningen ikke fulgt opp med noen lovproposisjon etter den første høringen i 2009. Etter at det som følge av Regjeringens nye boligstrategi ble fokus på å legge til rette for en tryggere bolighandel ble utredningen sendt på en ny høring i 2017. Etter den nye høringen utarbeidet Justis- og beredskapsdepartementet et forslag basert på elementer fra utredningen til Takstlovutvalget og uttalelser under høringene.

Departementet foreslo i proposisjonen at selgere ikke lenger skulle kunne ta «som den er» forbehold eller tilsvarende alminnelige forbehold når de selger helårsbolig eller fritidsbolig til forbrukere (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). Endringen var ment for å gi selgere kontraktsrettslige insentiver til å fremlegge en tilstandsrapport ved boligsalg i forbrukerforhold. Dette til tross for at Takstlovutvalget i sin utredning mente at en slik regel, hvor alminnelig

forbehold er uten betydning dersom selger ikke fremlegger tilstandsrapport, kunne virke prosess-skapende. Takstlovutvalget konkluderte med at i de tilfeller tilstandsrapporten ikke ble fremlagt og «som den er» forbehold var uten betydning, ville flere forhold kunne utgjøre mangler. Da flere forhold kunne utgjøre mangler ville det bety at flere konflikter kunne oppstå. Takstlovutvalget (NOU, 2009, s.34) skrev den gang da at mente at dette «harmonerte dårlig med målsettingen om å redusere tvisteomfanget og at det i hovedsak var argument mot en slik regulering».

3.4 Tilstandsrapporters betydning ved salg av brukt eiendom

En tilstandsrapport skal være en nøye detaljert beskrivelse av en bolig sin tekniske tilstand. Lovgiver ønsker at tilstandsrapporten skal være tilstede for å gi kjøpere tidsriktig og utfyllende informasjon om forhold av betydning ved boligen. Det handler i stor grad om å kartlegge forhold slik at kjøper kan danne seg et reelt bilde over boligens tilstand, slik at kjøper eventuelt kan innkalkulere ønskede eller nødvendige utbedringer i kjøpesummen. Tilstandsrapporten skal i hovedsak oppdage og avdekke de forhold slik feil og mangler partene ellers kanskje ikke ville ha oppdaget selv på befaring.

Likeledes er det også viktig at kjøpere ikke har urealistiske forventninger når de kjøper en brukt bolig, da slitasje er et naturlig moment kjøper må ta høyde for. Frem til de nye lovendringene trer i kraft kan det sies å ha vært til rettslig fordel for selger å vite minst mulig om boligen, da boligen har kunne blitt solgt for en kunstig høy pris uten at selger blir ansvarlig for brudd på opplysningsplikten (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2019). Det kan derfor tenkes uten empirisk grunnlag for påstanden, at selgere eller eiendomsmeglere bevisst har unnlatt å innhente tilstandsrapport. Denne har kunnet avsløre mangler som ville gjort det aktuelt at kjøpesummens størrelse ville blitt redusert, som igjen følgelig kan påvirke eiendomsmeplerens provisjon. Det kan dermed tenkes at når lovendringene trer i kraft at det vil bli større etterspørsel etter tilstandsrapporter da selger i utgangspunktet vil bli ansvarlig for alle feil og mangler ned til bagatellgrensen på kr. 10 000. Dette antas å gi selger et sterkere insentiv til å informere kjøperen om relevant informasjon forut for avtaleinngåelsen. Det vil fremdeles være mulig for selger å forsikre seg mot mangelsansvaret gjennom å tegne en boligselgerforsikring. Likevel kan det antas at forsikringselskapene trolig vil se verdien av å innhente tilstandsrapport da deres ansvar avhenger av hvilken informasjon selger har sørget for å gi kjøper (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2019).

Det fremgår også av lovvedtaket en åpning for å kunne fastsette forskrifter om krav til tilstandsrapporten og til bygningsakkyndige som utarbeider dem. Dette ble også anbefalt av Takstlovutvalget i deres utredning NOU 2009:6. Takstlovutvalget anbefalte og gikk inn for at det skulle etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter, utarbeidet av kvalifiserte bygningsakkyndige for at tilstandsrapportens innhold skulle være av høy nok kvalitet for å tjene sitt formål. Årsaken bak dette er at takstmann ikke er en beskyttet tittel. Som følge av dette kan i praksis useriøse aktører med manglende erfaring og kunnskap på området markedsføre seg som takstmann, og dermed levere tilstandsrapporter uten den nødvendige kvalitet som skal sikre at avgjørelse om boligsalg tas basert på et informert og korrekt grunnlag.

Viktigheten av å ha et korrekt og informert grunnlag kommer til syne i en empirisk undersøkelse av dommer avsagt i mangelssaker etter avhendingsloven. Undersøkelsen avdekket at den dominerende årsaken i saker hvor kjøper fikk helt eller delvis medhold i mangelsspørsmålet, var på grunn av uriktige opplysninger inntatt i boligsalgsrapporter og likende skriftlig materiale utarbeidet av takstmann (Mo, 2015). I denne forbindelse viser jeg også til at Høyesterett i Takstmanndommen (Rt. 2001 369) fastslo at selger identifiseres med takstmann, og andre som har hatt med salget å gjøre på selgerens vegne. For selger er identifikasjon av stor betydning da det i verste fall kan føre til at selger blir erstatningsansvarlig for skade en annen som selger identifiseres med har voldt. For selger kan det i verste fall være med på å øke antall mangelsbeføyelser kjøper kan gjøre gjeldende ovenfor selger. Med andre ord er tilstandsrapporten et dokument av stor betydning for både kjøper og selger, da dens innhold er med på å avgjøre hvilken rettslig posisjon partene har ovenfor hverandre.

4 Forskningsmetode

I dette kapitlet skal jeg presentere studiens fremgangsmåte. For å gjennomføre undersøkelser må man ta i bruk den metoden som er mest egnet til å gi svar på det man undersøker. For denne oppgaven var det mest hensiktsmessig å ta i bruk en samfunnsvitenskapelig metode da undersøkelsen handler om sosiale fenomener. Samfunnsvitenskapelige metoder handler om hvordan vi skal gå frem for å få informasjon om den sosiale virkeligheten, som enten gjør at vi danner ny kunnskap eller verifiserer eksisterende kunnskap. I dette kapitlet skal jeg redegjøre for den samfunnsvitenskapelige metoden som er anvendt i studien, og begrunne de metodiske valgene som er tatt ut gjennom prosjektet. Dette gjøres bevisst fordi en detaljert og grundig gjennomgang med åpenhet om valgene som er tatt er med på å styrke studiens kvalitet.

4.1 Forskningstilnærming

Da det er problemstillingen som danner grunnlaget for studien, og er styrende for hvordan prosjektet skal gjennomføres anser jeg det som relevant med en redegjørelse av prosjekts problemstilling. Problemstillingen er som følger:

På hvilken måte tenker eiendomsmeglere i Bodø at endringen av avhendingslovens § 3-9 vil innvirke på bolighandelen når den trer i kraft?

Slik som nevnt innledningsvis i oppgaven er studiens problemstilling knyttet opp til en antakelse om at endringen av avhendingslovens lovbestemmelse § 3-9 vil komme til å påvirke bolighandelen. Problemstillingen er utformet for å forsøke å besvare hvordan bolighandelen vil påvirkes og på hvilken måte. Problemstillingen er i hovedsak av beskrivende art da den søker å beskrive hvordan individer reflekterer rundt en forestående endring og hvordan de oppfatter at endringen vil kunne påvirke bolighandelen (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2016). Hvordan individene reflekterer rundt lovendringen, og hvordan de oppfatter at endringen vil kunne påvirke bolighandelen avgjøres i stor grad av deres holdninger. «Holdninger er graden av affekt positiv eller negativ ovenfor et objekt» ifølge Fishbein og Ajzen (referert i Framnes, Pettersen & Thømøe, 2014, s.176). Holdninger inngår ofte i sosiale sammenhenger og blir til en del av individets selvoppfatning, både bevisst og ubevisst. Som følge av dette kan holdninger være motstandsdyktige ovenfor forandring.

Problemstillingen søker fortrinnsvis å avdekke individenes holdninger gjennom å få innsikt i deres tanker og refleksjoner som kan besvare hvordan lovendringen kan påvirke bolighandelen. For å kunne undersøke dypere hvordan lovendringen kan påvirke ble det utformet forskningsspørsmål for å besvare problemstillingen. Forskningsspørsmålene som søkes besvart er:

- Hvordan kan lovendringen påvirke bruken av tilstandsrapport?
- Kan lovendringen føre til flere konflikter mellom kjøper og selger?

Endringen av lovbestemmelse § 3-9 har som formål å øke kjøpers informasjonsgrunnlag. Dette forsøkes gjort gjennom at selger ikke lenger skal kunne fraskrive seg ansvaret for feil og mangler gjennom å selge med et «som den er»-forbehold. Dermed vil alle opplysninger selger ikke opplyser kjøper om kunne anses som mangel i ettertid dersom det kan sies å ha virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Ut ifra dette mener lovgiver at endringen av § 3-9 vil gi selger motiv for å innhente en tilstandsrapport, da tilstandsrapporten skal tenkes å kunne avdekke forhold av betydning med salgsobjektet og dermed danne et bilde av boligens reelle tilstand. Dermed kan det være sannsynlig at kjøper blir opplyst om forhold ved boligen, som kjøper ellers kunne erklært som mangel dersom opplysningen ikke ble gitt. Som følge av dette er det spekulert i hvorvidt økt bruk av tilstandsrapport kan redusere antallet konflikter som oppstår årlig. Forbrukerrådet er av den oppfatning at tilstandsrapport har positiv innvirkning på konfliktnivået (2017a). Som følge av det vil det være interessant å undersøke hvorvidt eiendomsmeglerne er av den oppfatning at endringen av § 3-9 vil kunne påvirke bruken av tilstandsrapport i Bodø. Da den sjeldent benyttes i dag. Likeledes vil det være interessant å undersøke hvorvidt eiendomsmeglerne opplever at lovendringen kan føre til flere konflikter mellom kjøper og selger. Da flere i eiendomsbransjen har anmodet at endringene potensielt kan være konfliktskapende.

4.2 Kvalitativ forskningsdesign med fenomenologisk tilnærming

Ifølge Johannessen et al (2016) er forskningsdesign «alt» som knytter seg til en undersøkelse. Thagaard (2018, s.50) supplerer dette og skriver at «prosjektets design beskriver retningslinjer for hvordan forskeren tenker seg å utføre prosjektet med utgangspunkt i å besvare problemstillingen». Et moment av betydning er hvordan forskeren mener at problemstillingen bør besvares, og innenfor hvilken tidsramme. For dette prosjektet ønsket jeg å innhente myke data i form av tekst og tale, da jeg vurderte det slik at dette ville være mest hensiktsmessig for

å få besvart undersøkelsens problemstilling. Dermed ble det helt naturlig å ta i bruk et kvalitativt forskningsdesign, da dette designet fokuserer på å få informasjon gjennom myke data som tekst og tale. Et kvalitativt forskningsdesign kan anses som negativt i den forstand at studien gir mye kunnskap om få enheter, og som følge av det er de ikke representative for andre enn seg selv. Denne typen generaliseringsproblemer vil ofte kunne oppstå i forbindelse med kvalitative studier. Jeg vil likevel hevde at til tross for at funnene ikke kan generaliseres til å være gjeldende for hvordan alle eiendomsmeglere kan oppleve at bolighandelen vil påvirkes, vil funnene likevel ha stor verdi i form av samfunnsøkonomisk interesse. Dette begrunnes med at lovforslaget ikke ble underkastet en fullstendig skriftlig høringsprosess, noe som er ordinær lovgivningsprosedyre som følge av Regjeringens utredningsinstruks (Finansdepartementet, 2016). Det kan det hende at endring av lovbestemmelsene ikke vil tjene sitt formål om å gjøre bolighandelen tryggere med mindre konflikter. I så fall vil samfunnet være tjent med å få mer kunnskap og økt forståelse for hvorfor.

Fokus for studien har vært å ha en metodisk tilnærming som gjorde det mulig å undersøke i dybden. Dette for å kunne beskrive, forklare og forstå hvordan endringen av en sentral lovbestemmelse kan påvirke fremtidens bolighandel. Med en forutinntatt antakelse om at endringen vil komme til å påvirke bolighandelen, er spørsmålet som skal undersøkes og besvares på hvilken måte den vil komme til å påvirke. For eksempel om påvirkningen vil være til det bedre eller hvorvidt den vil oppleves negativ, sett i lys av gjeldende lovgivning, og som følge av hvilke forhold. Med dette for øye ble det besluttet at undersøkelsen skulle gjennomføres som en kvalitativ studie med en fenomenologisk tilnærming. Johannessen et al (2016, s.78) skriver at «en fenomenologisk tilnærming betyr å utforske og beskrive mennesker og deres erfaring med og forståelse av et fenomen». Hvert enkelt individs forståelse av et fenomen preges av deres personlighet, kultur og forforståelse. På grunn av dette var en fenomenologisk tilnærming svært passende for denne studien. Da formålet med studien var å utforske og beskrive eiendomsmegleres erfaring av og relasjon til et fenomen, hvordan bolighandelen kan påvirkes når et påbud befolkningen må følge trer i kraft. En fenomenologisk tilnærming vil kunne gi svar på hvordan hvert enkelt individ persiperer, forstår og oppfatter verden de lever i. Jeg mener denne tilnærmingen er mest anvendelig og treffende for å besvare studiens problemstilling.

4.3 Innsamling av datamateriale

Ifølge Johannessen et al (2016) består all samfunnsforskning i å undersøke menneskers virkelighet. Menneskers virkelighet dannes og utformes av deres hverdagsvirkelighet som baserer seg på hvordan de igjen oppfatter omgivelsene rundt dem. Hvordan vi oppfatter oss selv og våre omgivelser baserer seg på hvordan vi sorterer våre tanker i vår mentale prosess. I psykologien kalles dette for persepsjon. Persepsjon er en aktiv prosess som danner vår oppfatning av oss selv, andre mennesker, og våre omgivelser (Schiffman, Kanuk og Hansen, 2012). Dette gjøres gjennom å organisere og utfylle våre inntrykk til en helhetsforståelse av virkeligheten. Denne virkeligheten er ikke nødvendigvis den sanne virkelighet, men den virkeligheten mennesker opplever basert på deres behov, verdier og forventninger. I forskning tas ordene data og empiri i bruk. Begge ordene refererer til hvordan virkeligheten på en eller annen måte har blitt registrert (Johannessen et al, 2016). Data og empiri er likevel ikke selve virkeligheten, da den er mye mer kompleks og omfattende. Data kan til tross for dette være en vellykket representasjon av virkeligheten. I denne undersøkelsen anså jeg det derfor som mest hensiktsmessig å innhente og produsere empirisk data gjennom kvalitative intervju. Intervjuet gir tilgang til informantenes erfaringer og refleksjoner gjennom å snakke med dem.

Innledningsvis i prosjektet kan det likevel vurderes dit hen at det ble gjennomført tekstanalyser. Tekstanalyser ble i hovedsak gjennomført fordi jeg så behovet for å få mer innsikt i, og kunnskap om undersøkelsens tema for å danne studiens problemstilling. Tekstanalyser ble tatt i bruk som verktøy for å analysere meningsinnholdet i den skriftlige informasjonen jeg fant relevant på internett. Tekst er en viktig del av det sosiale liv, og med på å påvirke hvordan vi individer i samfunnet forholder oss til hverandre.

For å fremskaffe relevant teori søkte jeg direkte på Regjeringens nettside etter offentlige dokumenter som gav nyttig informasjon om politiske prosesser og prioriteringer. Rettsdata ble også tatt i bruk for å søke opp tidligere dommer hvor gjeldende lovbestemmelse § 3-9 var av stor betydning. I tillegg ble det foretatt søk i søkemonitorene Google Scholar, Oria og Idunn. Det var viktig for meg å sikre at kildene jeg tok i bruk i oppgaven var pålitelige, og som følge av det hadde jeg en kritisk tilnærming til områdene jeg innhentet litteratur fra. Når jeg søkte etter informasjon brukte jeg ordene «bolighandel», «boligmarkedet», «tryggere bolighandel», «nytt lovforslag», «avhendingsloven», «som den er-forbehold», «tilstandsrapport», «identifikasjon», «konflikt», «mangel», «forbrukerkjøp». Ordene ble enten brukt alene, eller i kombinasjon med hverandre. Til tross for at tekstanalysen var et nyttig verktøy for å finne og

avdekke relevant informasjon, ble det tidlig klart at egnet metode for å besvare problemstillingen var å ta i bruk forskningsintervju som datainnsamlingsmetode.

4.3.1 Forskningsintervju

Thagaard (2018, s.89) skriver at «formålet med et intervju er at vi får fyldige og omfattende kunnskaper om hvordan andre mennesker opplever sin livssituasjon, og hvilke synspunkter og perspektiver de har på temaer intervjuet handler om». Det finnes ulike varianter av interju og for denne undersøkelsen ble det besluttet å gjennomføre individuelle intervjuer. Dette fordi denne varianten ble ansett som mest egnet. Gruppesamtale med flere eiendomsmeglere involvert kunne potensielt gitt undersøkelsen verdifull og variert kunnskap, hvor de kunne delt og sammenlignet erfaringer og oppfatninger. Betingelsen for at gruppesamtaler skal anses som en suksess er at man er avhengig av deltakelse fra alle deltakere. Da eiendomsmeglere har stor konkurranse seg imellom for å få oppdrag av kunder, kan det tenkes at eiendomsmeglere som stilte til gruppesamtale ikke ville kommunisert den fulle sannhet. Dette kan for eksempel være i frykt for å gi gode tips eller råd til andre eiendomsmeglere, som kan gi dem et konkurransefortrinn ovenfor mulige kunder. Likeså følte det trygt å gjennomføre individuelle intervju. Dette fordi da ville eiendomsmeglerne ikke i like stor grad ha behov for å pynte på sannheten, da de ikke trengte å bekymre seg for å bli fordømt av sine likesinnede. I tillegg kan individuelle intervju anses mer forskningsetisk da det er enklere å sørge for full anonymitet ovenfor informantene og deres utsagn.

I kvalitative tilnærminger er det de som undersøkes som i stor grad definerer hva som er den korrekte forståelsen (Jacobsen, 2015). Derfor må en huske at informantenes subjektive mening preges av følelser og personlig interesser, og derfor ikke kan vurderes til å være den objektive sannhet. Da denne studiens formål er å undersøke hvordan eiendomsmeglerne oppfatter lovendringen gjennom å innhente og analysere subjektive beretninger for å få svar, vil deres egendefinerte sannhet og forståelse være av stor verdi. Det var opprinnelig planlagt at gjennomføringen av intervjuene skulle skje personlig, ansikt-til-ansikt. Dette fordi jeg anser det som en stor fordel å kunne være tilstede og ikke bare få informasjon igjennom det som blir sagt, men også at det er mulig å kunne tolke informasjonen informantene ubevisst gir uttrykk for gjennom sitt kroppsspråk. Kroppsspråket kan være med på å avsløre meninger og holdninger selv informantene ikke er bevisst at de er i besittelse av, og som følge av det gjøre oppfølgingsspørsmål aktuelle. I tillegg er metoden kvalitetssikret da man enklere kan avklare misforståelser dersom de oppstår underveis.

Da Koronaviruset ble erklært som pandemi var det ikke etisk forsvarlig å gjennomføre de planlagte intervjuene ansikt-til-ansikt. Thagaard (2018, s.59) skriver at «vi må være forberedt på å finne alternativ setting for prosjektet dersom det viser seg å være vanskelig å få adgang til de miljøene vi hadde planlagt i utgangspunktet». Selv om jeg opplever at ansikt-til-ansikt intervju ville vært mest egnet for denne undersøkelsen, ble intervjuene gjennomført over telefon. I forkant av dette ble det forsøkt å avholde intervjuene over skype. Videooverføring gjorde at det føltes tilnærmet som et personlig, ansikt-til-ansikt intervju. Likevel opplevde jeg lyd kvaliteten dårlig, og fryktet at det ville kunne ta fokus vekk fra innholdet i intervjuene. Med det for øye måtte kroppsspråk vike for lyd kvaliteten, og telefonintervju ble isteden avholdt. Kvalitative tilnærminger er fleksibel i form av at forskningsprosessen er dynamisk. Dette betyr at forskeren kan gå frem og tilbake og endre på strukturen for datainnsamling underveis i prosjektet. Da uforutsette hendelser oppstod i forbindelse med Koronaepidemien var det av stor verdi for undersøkelsen at metoden er fleksibel. Dette tillot at det ble gjort endringer underveis i hvordan intervjuene skulle gjennomføres, og endringer av spørsmålene i intervjuguiden.

Tidsbruken på telefonintervjuene lå på ca. 20 minutter. I utgangspunktet var det tiltenkt at intervjuene skulle ta litt lengre tid. Dette fordi pilotintervjuene som ble gjennomført i februar, for å sikre intervjuguiden, varte en del lengre. Det kan dog tenkes at tidsbruken ble redusert som følge av at intervjuene ble gjennomført over telefon, og at samtalen kanskje ikke fløt like fritt som den ville gjort i et ansikt-til-ansikt intervju. Likevel opplevdes det at eiendomsmeglere var innstilt på å gjøre det beste ut av situasjonen, og at vi som følge av det klarte å skape en god dialog med refleksjoner og dybde rundt oppgavens tema. Det er uvisst om det ville vært flere fordeler dersom intervjuene ble gjennomført ansikt-til-ansikt. Jeg er likevel av den oppfatning at informantenes kroppsspråk kunne bidratt til en mer levende og uformell setting. Uavhengig av dette fikk informantene formidlet sin forståelse av fenomenet, og jeg opplevde å stå igjen med et rikt og detaljert datamateriale.

4.3.1.1 Rekruttering og utvalg

I kvalitative studier med en fenomenologisk tilnærming er hensikten med studien å få mest mulig innsikt og kunnskap om fenomenet ved at informantene i studien gir fylldige beskrivelser. Med bakgrunn i dette vil rekrutteringen av utvalget ha som klart mål at informantene kan være i stand til å besvare problemstillingen (Johannessen et al, 2016). Det betyr at informantene må ha dyptgående erfaring med det som studeres. Dermed er utvalgsstrategien for utvalget strategisk gjort, og lyder i metodelitteraturen under navnet strategisk utvelgelse (Johannessen

et al, 2016). Thagaard (2018, s.54) beskriver strategisk utvelgelse som «når vi systematisk velger personer eller enheter som har egenskaper eller kvalifikasjoner som er strategiske i forhold til problemstillingen». I denne studien var denne utvalgsstrategien best egnet, da jeg ønsket informanter med direkte tilknytning til omsetning av bruktbolig og som vil kunne påvirkes av endringene av lovreglene i avhendingsloven. Man kan dermed si at jeg har fulgt Jacobsens (2010) utvalgsriterier om å velge ut enheter med mye kunnskap som kan gi mye og god informasjon.

Ifølge Jacobsen (2010) er ikke antallet undersøkelsesenheter det sentrale i kvalitative undersøkelser, men om enhetene kan gi oss god og interessant informasjon sett i lys av problemstillingen. Da denne studien er geografisk avgrenset til å undersøke eiendomsmeglere i Bodø og deres oppfatning av de nye lovendringene, vil ikke utvalgsstørrelsen strebe etter å være representativ for populasjonen, slik som kvantitative undersøkelser tilstreber. Med det for øye fulgte jeg Kruzel (1999) sin tommelfingerregel referert i Forskningsmetode for økonomisk administrative fag (2016) som viser til at utvalget må være stort nok til at de kan belyse problemstillingen. Antallet intervju som bør gjennomføres avhenger med andre ord av kvaliteten på de gjennomførte intervjuene. I forkant av intervjuene antok jeg at 6 informanter ville være tilstrekkelig for å kunne gi dype og rike beskrivelser av fenomenet undersøkelsen studerer. I tillegg til at utvalgets størrelse ville føre til et metningspunkt, ved at informasjonen gitt av informantene ikke lenger ville gi variasjon eller grunnlag for ny kunnskap. På grunn av de praktiske endringene som følge av Koronaepidemien ønsket 2 informanter å trekke tilbake sine samtykker om deltakelse. Da dette er i henhold til informantenes rettigheter ble det følgelig respektert. Likevel fryktet jeg at det kunne føre til at utvalgets størrelse ville være for liten for å besvare problemstillingen. Da jeg ikke hadde anledning til å øke utvalget sin størrelse på grunn av restriksjoner i tid valgte jeg heller å endre på spørsmålene i intervjuguiden. Dette ble gjort slik at informantene kunne øke fylldigheten på sine beskrivelser og som følge av det belyse problemstillingen slik det tenkes at det opprinnelige utvalget på 6 informanter ville gjort. I etterkant av datainnsamlingen vil jeg hevde at utvalgets størrelse var stort nok til å belyse problemstillingen, og dermed at Kruzels (1999) tommelfingerregel ble overholdt ved at få enheter ble undersøkt grundig.

Rekruttering av informantene ble gjort ved at jeg tok direkte kontakt med de eiendomsmeglerne jeg mente var aktuell for studien og sendte de en forespørsel over e-post. Det ene kriteriet for utvelgelsen var at jeg ikke ønsket noen som var eiendomsmeglerfullmektig. Dette i hovedsak

fordi tittelen eiendomsmeglerfullmektig gir indikasjon om at individene ikke opptrer selvstendig i utførelsen av omsetning av fast eiendom, som følge av at de ikke har fullført enten utdanningsløpet eller praksistiden som følger med. Dermed vurderte jeg det fordelaktig å utelukke denne gruppen da jeg ikke anså disse til å ha tilstrekkelig kunnskap og/-eller erfaring med tema. For å komme i kontakt med de aktuelle informantene søkte jeg på internett, på alle registrerte eiendomsmeglerforetak i Bodø sine nettsider. På grunn av min forforståelse til eiendomsmeglerbransjen i Bodø hadde jeg en kritisk tilnærming til utvelgelsen, og besluttet å ta kontakt med eiendomsmeglere jeg fra tidligere av ikke hadde kjennskap til. Informantene kom med uoppfordret tips om kollegaer i bransjen de mente hadde mye kunnskap om tema og som jeg dermed burde snakket med. Denne metoden for å komme i kontakt med informanter refereres til snøballmetoden (Thagard, 2018). Da de fleste tips angikk kollegaer innad samme virksomhet anså jeg ikke dette som aktuelt da organisasjoner kan skape enhetlige kulturer ved å rekruttere mennesker med samme verdier og grunnleggende antakelser (Jacobsen og Thorsvik, 2013)). Av hensyn til at undersøkelsen ønsker variasjoner i informantenes utsagn ble det ikke aktuelt å intervju informant fra samme virksomhet.

4.3.1.2 Intervjuguide

Intervjuguiden ble utarbeidet til å inneha en delvis strukturert tilnærming med tematisk rekkefølge, se vedlegg 3. I metodelitteraturen blir denne tilnærmingen referert til som semi-strukturert intervjuguide. Dette ble besluttet fordi jeg ikke anså det som egnet å følge en intervjuguide slavisk, da dette kunne føre til at verdifull informasjon gikk tapt som følge av at jeg ikke hadde frihet til å følge opp informantenes utsagn der jeg så behovet for dypere innsikt. I starten av alle intervjuene åpnet jeg med en introduksjon av prosjektet før jeg videre gikk inn på åpningsspørsmålene. Åpningsspørsmålene valgte jeg å ha med fordi Jacobsen (2015, s.155) sier at «det er nødvendig at det etableres en tillitrelasjon mellom intervjuobjekt og intervjuer for å oppnå en informasjonsutveksling». Da det er de første minuttene av intervjuet som er av avgjørende betydning valgte jeg å starte med spørsmål som skulle gjøre informanten trygg og avslappet. De resterende spørsmålene i intervjuguiden ble utformet med bakgrunn i at de skulle oppfattes som enkle, nøytrale og åpne. Måten jeg videre valgte å ta regi over intervjuet på førte til at det ble skapt en balanse mellom å spørre og lytte. Dette resulterte i at intervjuet fikk mer en samtalestruktur, noe Thagaard (2018, s.91) refererer til som typisk for et delvis strukturert intervju. Med Jacobsen (2015) utsagn om å basere seg på en gylden middelvei besluttet jeg å ikke sende informantene intervjuguiden i forkant av intervjuene. Dette fordi jeg ikke ønsket at

informantene skulle komme med konstruerte svar som var planlagt på forhånd, men heller spontane svar og refleksjoner som oppstod i øyeblikket.

4.3.1.3 Forskningsetisk vurdering

Kvalitative studier innebærer en relasjon og møte med mennesker, hvor verdier, normer og holdninger gis uttrykk for. På bakgrunn av dette er det særdeles viktig at forskeren er kjent med hvilke etiske utfordringer en kan møte på. I det følgende vil jeg presentere hvilke forskningsetiske hensyn som er tatt i forbindelse med denne studien.

Undersøkelsen ønsker å operere etter Den nasjonale forskningsetiske komite for samfunnsvitenskap, humaniora, juss og teknologi sine forskningsetiske retningslinjer (Ettikom 2016), samt Norges miljø- og biovitenskapelige universitets retningslinjer for håndtering av forskningsdata (Nmbu, 2020). På grunn av dette var det en selvfølge at prosjektet måtte gjennomføres på en forskningsetisk god måte, og som følge av det måtte være sitt ansvar bevisst om hensyn til samtykke, konfidensialitet, taushetsplikt og deltakerens rett til selvbestemmelse- og privatliv. På bakgrunn av dette ble prosjektet lagt frem for godkjenning av Norsk senter for forskningsdata. Prosjektet ble vurdert som godkjent, og fikk saksnummer 271699. Dette fremgår av vedlegg 4.

4.3.1.3.1 Informert samtykke og samtykkeerklæring

I forkant av intervjuene sendte jeg ut informasjonsskriv om forespørsel om deltakelse i forskningsprosjekt og samtykkeerklæring til informantene, se vedlegg 1 og 2. Disse dokumentene ble sendt ut for å informere om undersøkelsens overordnede formål, hensikt og hvordan studiens resultater skulle benyttes. I tillegg inneholdt informasjonsskrivet informasjon om informantenes rettigheter, og hvordan personopplysninger blir oppbevart og behandlet i løpet av prosjektet. Med informasjonsskrivet fulgte det med en samtykkeerklæring alle deltakere måtte signere før intervjuene kunne finne sted. Samtykkeerklæringen innebar at informantene frivillig gav informert samtykke om at vedkommende var innforstått og godtok studiens behandling av opplysninger om seg selv. For å ytterligere bevisstgjøre at det ville bli tatt lydopptak av intervjuet, valgte jeg å også å ha dette med i samtykkeerklæringen til tross for at det tidligere både var kommunisert muntlig og skriftlig.

4.3.1.3.2 Konfidensialitet, anonymitet og taushetsplikt

Konfidensialitet i forskning innebærer at private data som kan identifisere informantene, ikke avsløres. Alle opplysninger om informantene ble behandlet konfidensielt og anonymisert, i tillegg til at prosjektansvarlig student har taushetsplikt. Dette ble bevisst gjort da kvalitative studier generelt bør etterstrebe diskresjon (Jacobsen, 2015). Datamateriale ble gjennom hele prosjektet lagret på en sikker måte i henhold til Retningslinjer for håndtering av forskningsdata ved NMBU (Nmbu, 2020). Det ble gitt tillatelse av NMBUs kontaktperson for forskningsprosjekter til lagring av persondata på privat enhet, forutsatt at gjeldende retningslinjer for lagring på privat enhet ble fulgt. Dette ble følgelig overholdt. Når prosjektet er avsluttet vil all data og informasjon bli slettet av ansvarlig student. Det endelige produktet av studien vil være en skriftlig oppgave som vil bli publisert og være tilgjengelig på internett. Likevel vil all informasjon som fremkommer i oppgaven være anonymisert og det vil ikke kunne spores tilbake til noen av informantene i studien.

4.3.1.3.3 Forforståelse

Forforståelse er det vi tar med oss inn i et forskningsprosjekt, og handler om våre holdninger, erfaringer og hvilken bakgrunn vi har før forskningsprosjektet starter. Fullstendig nøytralitet fra forskerens side er umulig, og som følge av det er det viktig å ha et reflektert forhold til sin egen innflytelse på materialet som er innsamlet. Målet i forskningen er å la funn fra undersøkelsen tale for seg selv, uten å påvirke med våre egne tolkninger. Med min utdanning og arbeidserfaring innenfor eiendom har jeg erfart mye av hvordan eiendomsbransjen opererer, både på godt og vondt. Min teoretiske forforståelse så vel som mine personlige erfaringer har utvilsomt preget min forforståelse. Som følge av dette har jeg gjennomgående hatt kritiske refleksjoner over egen forskningsprosess. I tillegg til at jeg i møte med mine informanter ikke har avslørt eller diskutert rundt egne holdninger til lovendringen i frykt for å påvirke informantenes meninger. Likevel er det umulig å opptre med fullstendig nøytralitet. Jeg vil likevel hevde at jeg har gjort mitt beste for at forforståelsen ikke skulle påvirke prosjektet negativt, da jeg gjennom drøfting og refleksjoner har redegjort for hvilke konsekvenser forforståelsen kan ha for forskningsprosessen og sluttproduktet dersom det ikke tas hensyn til.

4.4 Dataanalyse

Ifølge Tjora (2017) er målet med kvalitativ analyse å gjøre det mulig for utenforstående å lese forskningen og få økt kunnskap om det temaet det forskes på, uten å selv måtte gjennomgå

selve dataene som er generert. I det følgende vil jeg redegjøre for hvordan datamaterialet er analysert.

4.4.1 Transkribering

Transkribering av intervjuene handler om å få ned informasjonen informantene gav i intervjuet fra lydopptak til skrift. Transkriberingens mål er å formidle informantenes tanker og meninger på en troverdig måte. Likevel holder det ikke alltid å bare skrive ned ordrett det som blir sagt. En stor del handler om å fokusere hvor informanten nøler, og kommer med trykksterke stavelser og notere dette ned underveis. Dette kan for eksempel illustrere at informanten enten er usikker på hva det spørres om dersom de nøler flere ganger og har behov for tenkepause, eller at informanten hever stemmen med trykksterke stavelser fordi de er bestemt i sin sak. Uavhengig av hva det betyr er det ikke alltid informanten selv er bevisst på sin framtreten, og derfor er transkribering et nyttig verktøy for å kunne få ut meningsinnholdet fra intervjuet. Likevel er det viktig å være oppmerksom på at transkripsjon av en muntlig samtale være en reduksjon av samtaleinnhold, da det er tilnærmet umulig å få med alle detaljene. For denne studien tok jeg i bruk en verbatim transkripsjon, som er ord-for-ord transkribering som totalt utgjorde 46 sider med transkripsjoner.

4.4.2 Koding

Koding av datamaterialet innebærer å ekstrahere essensen av informantenes utsagn i fra transkripsjonene, ved å opprette ord og uttrykk som beskriver hva informanten forteller. Dernest blir materialets volum redusert og man kan starte idegenerering med bakgrunn i detaljene som fremkommer av empirien (Tjora, 2017). Arbeidet med koding kan i stor grad avgjøre hvordan prosjektet utvikler seg. Derfor er det særdeles viktig å gjennomføre arbeidet på en systematisk måte. Som følge av dette er den stegvis-deduktiv induktive strategien (heretter: SDI) og kriteriene som stilles til hvordan analysen skal utvikles fra empiri med på å bevare forskningsmessig integritet. Dette begrunnes med at strategien reduserer sjansen for påvirkning fra meg som forsker og mine forventninger som ubevisst kan trekkes inn i analysen. Så vel som den reduserer sjansen for tredjepersoners bevisste press og interesse i å påvirke hvilke resultater som skal fremheves.

Tjora (2017, s.197) skriver at «i SDI-strategien opereres det kun med ett nivå av koder, og strategien holder fast ved en ren induktiv strategi». Dette gjorde prosessen videre med analysen enklere da de empirinære kodene relevant for problemstillingen ble samlet i kodegrupper med

tilsvarende tematikk. De irrelevante kodene ble plassert i en restgruppe som ikke vil bli diskutert rundt da de ikke ble ansett like relevant for å besvare studiens problemstilling. Kodegruppene som ble utviklet vil også være de hovedtemaene som blir drøftet rundt i kapittel 5.

4.5 Metodediskusjon

Når man gjennomfører vitenskapelige studier anses det som nødvendig å ta stilling til hvorvidt metoden for gjennomføring av studien er av tilstrekkelig kvalitet for å besvare problemstillingen. Reliabilitet og ulike validitetsformer tas i bruk som kriterier for å undersøke undersøkelsens kvalitet. Innenfor kvalitativ forskning mener likevel de lærde at studiens kvalitet må undersøkes på en annen måte, enn kvantitativ forskning (Johannessen et al, 2016). Derfor vil jeg i det følgende imøtekomme deres oppfordring om å undersøke studiens validitet og reliabilitet, gjennom å se på empiriens gyldighet, pålitelighet og overførbarhet.

4.5.1 Validitet

Validitet handler om gyldigheten av de tolkninger forskeren kommer frem til i forskningsprosjektet (Thagaard, 2018). I vitenskapelig metode opereres det med to typer validitet, intern og ekstern validitet. Den interne validiteten søker å svare på om de innhentede dataene representerer den virkeligheten og det fenomenet vi søker å undersøke. En trussel for studiens validitet er at informantene kan bidra med ugyldig informasjon. Dette er en alvorlig svakhet med metoden som kommer av at mennesker ikke nødvendigvis er ærlige. Dette kan være en ubevisst eller bevisst handling hvorpå de ikke er ærlige med meg som forsker eller ærlige med seg selv. Jeg kan ikke vite hvorvidt informantenes utsagn er sanne eller falske, og må som utgangspunkt gå ut ifra at alt jeg blir fortalt er informantens fulle sannhet om deres virkelighet slik den fremstår. Likevel opplever jeg at de valgene som er tatt for at informanten skal følge seg trygg og ivaretatt har vært med på å styrke intervjuets troverdighet.

Et annet element jeg også anser som viktig å ha reflektert rundt er hvordan min tilstedeværelse kan ha påvirket informantens utsagn, som igjen kan redusere studiens gyldighet. Intervjueffekten er når intervjueren bevisst eller ubevisst påvirker informanten og deres utsagn gjennom for eksempel kroppspråk, tale, og holdninger (Jacobsen, 2010). Disse faktorene var jeg i forkant klar over, slik at jeg i hver intervjusetting kunne tilpasse meg etter hvordan jeg opplevde informantens oppførsel over telefon. Egenskaper som differensierer meg fra informantene som for eksempel kjønn, alder og utseende er ingenting jeg får gjort noe med.

Likevel vil jeg påstå at intervjueffekten ble drastisk redusert som følge av at intervjuene ble avholdt over telefon. Som følge av det kunne heller ikke informantene i like stor grad gjøre seg tanker om hvilke egenskaper jeg innehar som differensierer meg fra dem. Uavhengig av hvordan intervjuene ble avholdt vil jeg argumentere for at min oppmerksomhet og forkunnskap om intervju effekt og hvordan den kan oppstå, ville vært med på å redusere dens sannsynlighet for å oppstå i stor grad. Min tilstedeværelse vil påvirke informanten uavhengig av hva jeg gjør eller hvordan jeg oppfører meg. Johannessen et al (2016) mener at å bruke ulike metoder gjennom metodetriangulering vil øke kvalitative studiers troverdighet og validitet. Da denne studien innledningsvis gjennomførte tekstanalyser og supplerte med egen generering av data i form av intervju, vil jeg argumentere for at den interne validiteten er sikret.

Den eksterne validiteten handler om undersøkelsens funn kan overføres til lignende fenomener. Thagaard (2018) påpeker at all forskning har til hensikt å kunne trekke slutninger utover de umiddelbare opplysningene som samles inn. I kvantitativ forskning er det mulig å gjøre statistiske generalisering fra et utvalg gjeldende for hele populasjonen. For at man skal kunne generalisere må det utvalget vi studerer være representativt for hele populasjonen. I denne studien er ikke utvalget representativt og derfor kan ikke funnene generaliseres. Likevel anses undersøkelser innenfor kvalitativ forskning som å være overførbare dersom man lykkes i å etablere beskrivelser, fortolkninger og forklaringer som er nyttige på andre områder enn det som studeres (Johannessen et al, 2016). Problemstillingen i denne studien er svært avgrenset til yrke og geografisk lokasjon. På den andre siden oppfatter jeg det likevel slik at funnene relatert til forskningsspørsmålene vil kunne ha overføringsverdi til lignende tilfeller.

4.5.2 Reliabilitet

Begrepet reliabilitet knyttes opp til spørsmålet om undersøkelsen er utført på en pålitelig og tillitsvekkende måte (Thagaard, 2018). Begrepet er innarbeidet i kvantitativ forskning, og refererer i utgangspunktet til hvorvidt en annen forsker som benytter seg av samme metode ville kommet frem til samme resultater (Thagaard, 2018). Innenfor kvalitativ forskning er det vanskelig å oppfylle kriteriet om repliserbarhet, da det omtrent er umulig for en annen forsker å duplisere en annen kvalitativ forskers forskning (Johannessen et al, 2016). Dette begrunnes med at i kvalitativ forskning bruker man seg selv som instrument. Da ingen har samme erfaringsbakgrunn og forforståelse som forskeren, er det derfor ingen andre som heller vil tolke funnene på samme måte (Johannessen et al, 2016). Likevel kan forskeren i kvalitativ metode knytte reliabilitet opp imot å redegjøre for fremgangsmåten for studien, for å styrke

undersøkelsens pålitelighet. I denne studien vil jeg argumentere for at jeg har styrket reliabilitet gjennom å gjøre forskningsprosessen transparent. Da jeg har gitt detaljert fremstilling av fremgangsmåten for studien, og det er til enhver tid mulig å spore hvilke avgjørelser som er tatt og på hvilket grunnlag. Fullstendig nøytralitet kan ikke eksistere da jeg som forsker blir påvirket av min forforståelse. Likevel har jeg forsøkt å gjøre forskningen refleksiv ved å redegjøre for min forforståelse og hva som har påvirket denne. Som følge av dette mener jeg at de valg jeg har tatt har gjort forskningen transparent og bidratt til å styrke studiens pålitelighet gjennom at andre forskere kan følge min fremgangsmåte.

5 Analyse, drøfting, og fortolkning

I dette kapittelet vil jeg presentere hovedfunn fra intervjuene og drøfte uttalelsene opp mot undersøkelsens forskningsspørsmål. Drøftelsen baserer seg på egne analyser og fortolkninger av undersøkelsens empiri, teori og kontekst. Hovedtemaene som blir diskutert er de kodegruppene som ble utviklet i analysen av datamaterialet.

5.1 Hvordan kan lovendringen påvirke bruken av tilstandsrapport?

5.1.1 Bruk av tilstandsrapport

Funn fra min tidligere studie fra 2018 avdekket at tilstandsrapport ble svært sjeldent tatt i bruk i Bodø. Den ble i hovedsak tatt i bruk ved omsetting av dødsbo eller når eier selv ikke har bebodd boligen det siste året. Dette fordi forsikringsselskapene som tilbyr boligselgerforsikring stilte krav om at tilstandsrapport måtte foreligge som salgsdokumentasjon før selger(e) i slike situasjoner kunne inngå avtale om boligselgerforsikring. I forbindelse med denne oppgaven undersøkte jeg hvorvidt tilstandsrapportens tilstedeværelse i boligmarkedet i Bodø hadde endret seg fra 2018. Dette undersøkte jeg ved å sjekke salgsdokumentasjon til majoriteten av salgsobjekter som lå ute for salg på markedsføringskanalen www.finn.no i tidsrommet desember 2019 til og med mars 2020. Ut ifra egne observasjoner fra dette tidsrommet kunne jeg konkludere med at rapportens tilstedeværelse samsvarte med dens tilstedeværelse i 2018. Den ble fremdeles sjeldent tatt i bruk, og den ble i hovedsak benyttet ved salg av eldre eneboliger.

Det kan være nærliggende å tro at årsaken til dette er fordi enebolig er den bo- og eierformen hvor eiere har videst faktisk og rettslig rådighet (Bråthen & Solli, 2016). Med dette menes det at eiere med slik bo- og eierform har videst rådighet sammenlignet med andre bo- og eierformer. Som følge av dette har de større mulighet til å selv avgjøre hvorvidt de ønsker å bygge på eiendommen, pantsette eiendommen og/eller høste avkastning av eiendommen. Da den fysiske rådigheten gir muligheter til å bygge på eiendommen kan det være naturlig å anta at risikoen for ukjente feil og mangler også kan øke. I mange tilfeller kan det derfor tenkes at årsaken til at tilstandsrapport i hovedsak benyttes på eldre eneboliger, er som følge av at det har blitt gjort mye arbeid opp igjennom årene på disse boligtypene. I tillegg har de varierende standard etter at de er blitt bygd og pusset opp ut ifra dagjeldende bygg- teknisk forskrift, og det kan hende at man ikke har dokumentasjon til å spore hva som har blitt gjort og av hvem. Dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet er viktig for å gi en indikasjon på hvorvidt

arbeidene er utført fagmessig. I tilfelle arbeidene er utført fagmessig kan det finnes en trygghet i at det eksisterer lovfestede kvalitetskrav håndverkere må følge. Som følge av det stiller håndverkertjenesteloven en reklamasjonsfrist ved arbeid på fast eiendom til 5 år etter avslutning av oppdraget (Hvjtl, 1989, § 22).

Formålet med å eliminere «som den er» og andre generelle forbeholds virkning er å gi selgere et sterkere insentiv til å avdekke og opplyse om svakheter ved boligen som skal selges. Dette i forsøk for å gjøre bolighandelen tryggere med mindre konflikter som oppstår mellom kjøper og selger. Som følge av det oppfordres det til at selgere skal avdekke og opplyse om forhold, gjennom å innhente bygningsakskyndig hjelp som kan utarbeide en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal gi riktig, fullstendig og forståelig informasjon om salgsobjektet. Dette slik at boligkjøpere skal føle seg trygg på at de mottar tilfredsstillende og nødvendig informasjon som gjør at de kan inngå avtale om kjøp basert på et informert grunnlag.

På spørsmål om hvilke tanker informantene hadde til lovendringene var det konsensus i utvalget. Utvalget var av den oppfatning at det ikke var behov for å endre lovbestemmelsene i avhendingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport. Dette argumenterte og begrunnet en av informantene med at bolighandelen i Bodø fungerte bra. En av årsakene til det var at verdi- og lånetakstene som ble utført var av god kvalitet, og som følge av det var ikke behovet for tilstandsrapport i like stor grad tilstede.

«Jeg synes at bolighandelen fungerer bra slik den er i dag. Den «as is» en som er mye negativt omtalt fungerer bra i Bodø. Og det man ikke skal glemme er at det kan være regionale forskjeller. Det kan være så enkelt som at den takstrappen vi bruker i Bodø, den mener vi selv er mye mer omfattende og bedre enn det de kaller en takstrapp i Oslo. For det kan være et dokument på få sider, det det ikke er foretatt fukt-måling det er bare skrevet en overfladisk beskrivelse. Mens vi mener at våre takstrapper, ja det er ikke en tilstandsrapport, det kan ikke sammenlignes. Men den har veldig mange av de samme aspektene da takstmannen leter etter feil hvis han mistenker noe eller så leter han etter feil hvis han tror det kan være noe»

På den ene siden kan det diskuteres hvorvidt informanten er av den oppfatning at verdi- og lånetaksten som de bestiller er bedre, som følge av at det er en annen utgave de får levert enn det som produseres og leveres andre steder i landet. I så fall kan det spekuleres i hvor

virkelighetsnær denne påstanden er. I all hovedsak skal verdi- og lånetakst være et standardisert dokument som i utgangspunktet skal være lik for alle takstmenn uavhengig av hvor man befinner seg i landet. Likevel kan det på den andre siden tenkes at informanten oppfatter verdi- og lånetakst som et godt produkt på grunn av at takstmannens kunnskap og erfaring er utslagsgivende i at rapportene oppfattes til å være av høy kvalitet. Det er overveiende sannsynlig at det nettopp er takstmannen som er det avgjørende element i hvorvidt takstrapportene kan anses som et godt produkt.

«Det er veldig mye forskjellig der ute da, noen takstmenn er kanskje mer nøye enn andre. Og noen takstmenn har ikke like mye erfaring eller kunnskap som andre. Når du kjøper en bolig vet du på en måte ikke om den takstmannen dem har brukt er bra eller dårlig. Så det kan jo gjør at man kanskje ja. Får litt problemer i ettertid fordi det har blitt brukt en takstmann som kanskje ikke helt vet hva han gjør»

I den forbindelse er det trolig heldig for eiendomsmeglere at de selv kan bestemme hvilken takstmann de skal sende henvendelse til om utarbeidelse av ulike takstrapporter. Slik at de kan unngå å ta kontakt med de dem tidligere har negativ erfaring med. Det var forøvrig alle informantene enig om. Til tross for at de selv ikke hadde egenopplevd negativ erfaring med takstmenn.

Takstmann er likevel ikke en beskyttet tittel og dermed kan i teorien useriøse aktører med manglende erfaring og kunnskap om eiendom markedsføre seg som takstmann. I tillegg til at de kan levere ulike takstrapporter uten den nødvendige kvaliteten som skal sikre at avgjørelser om boligkjøp tas på et informert og korrekt grunnlag. Som følge av det kan det også tenkes at bindeleddet mellom eiendomsmegler og takstmann kan være risikabelt da det kan tenkes at eiendomsmeglerens valg av takstmann er med på å påvirke innholdet i rapporten. To takstmenn med ulik kunnskap, kompetanse og erfaring vil trolig bedømme en og samme enebolig ulikt. Dette fordi de vektlegger ulikt i sine vurderinger, som igjen kan skape store prisforskjeller i markedet. Det har tidligere vært spekulert i media hvorvidt det er ønskelig å bryte bindeleddet mellom eiendomsmegler og takstmann. Dette fordi det kan øke tillitten til at takstmannen verdsetter tilstand og pris uavhengig, og uten innflytelse fra eiendomsmegler.

For øvrig mente informantene at problematikken knyttet til at takstmann ikke er en beskyttet tittel ikke var særlig relevant for dem, da de bare arbeidet med autoriserte takstmenn som er i

forbund. Likevel oppfattes det som et ulogisk resonnement. Dette fordi det ikke eksisterer en autorisasjonsordning for takstmenn i Norge da takstbransjen ikke er regulert. Dermed kan ingen takstmenn refereres til som autorisert. Autorisasjon er det samme som en godkjennelse fra myndighetene. Det vil si at myndighetene kontrollerer at yrkesutøveren som søker autorisasjon innehar de kvalifikasjoner som kreves, og yrkesutøveren kan som følge av dt ikke utøve yrket før det foreligger tillatelse fra myndighetene. Som følge av at denne ordningen er ikke-eksisterende i dagens boligmarked kan det sies å være varierende grad av kvalitet i det arbeid dagens takstmenn utfører knyttet til undersøkelser av boliger som skal selges. Denne påstanden underbygges ytterligere av Einar Mos empiriske undersøkelse av dommer avsagt i mangelssaker etter avhendingsloven (2015). Der kom Mo frem til at når kjøpere får medhold av retten i sitt mangelskrav mot selger, så skyldes det som oftest mangelfull eller uriktige opplysninger i forkant av kjøpet. Hvorpå den største kilden til de uriktige opplysningene var feil i takstrapportene. Dette mente Mo en kunne anta at til dels skyldes feil fra takstmannens sin side (2015, s.413).

Det kan tenkes at informanten sa feil, og mente sertifiserte takstmenn og ikke autoriserte takstmenn. Norsk takst er eksempelvis en organisasjon som tilbyr takstutdanning som kvalifiserer til sertifisering innad organisasjonen. Til tross for dette kan det likevel sies å være varierende grad av kvalitet på rapportene, da det ikke eksisterer en lovgivning som eksplisitt sier hvilket innhold de ulike takstrapportene skal inneholde. Som følge av det eksisterer det heller ingen kontrollorgan som kontrollerer og kvalitetsikrer rapportenes innhold. På Norsk takst sin nettside har de laget en sjekklister med det skriver er viktige sjekkpunkter kjøper må spørre eier om på visning (Norsk takst, u.å). Sjekklister inneholder totalt 81 punkter. Det er likevel påfallende at det skal være behov for å spørre selger om 81 punkter, uavhengig av hvilken rapport som er tatt i bruk som salgsdokumentasjon. Tiden på visning er knapp. Til tross for at kjøper bruker tiden godt og gjør egne undersøkelser kan det tenkes å være urealistisk og i tillegg skulle ha tid til å spørre selger om 81 punkter om boligens tilstand.

Denne tematikken belyser også en av informantene når vedkommende uttrykker en kritisk tilnærming til tilstandsrapportens pålitelighet. Informanten mener at takstmenn tar for mange forbehold i tilstandsrapporten, og som resultat svekkes rapportens verdi. Dette er trolig særdeles aktuelt ettersom dagens lovgivning ikke stiller noen krav til rapportene, og dermed kan både innhold og kvalitet variere.

«Jeg stiller meg litt kritisk til denne tilstandsrapporten fordi takstmennene tar veldig mye forbehold. Og det er klart at det kan jo være litt uheldig det og. Da er jo litt av poenget borte. Jeg vet det er mye ymse der ute.»

Det er likevel nærliggende å tro at problematikken knyttet til takstmennenes faglige kompetanse kan reduseres i det forskrift til avhendingsloven vedtas og trer i kraft. Forskriften som per tiden ligger på høring inneholder forslag om å gjøre takstmann til et lovregulert yrke. Høringsnotatet stiller krav om høyere fagskolegrad som utdannelse med minimum to års relevant praksis. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 4). I tillegg til at notatet fastsetter krav til tilstandsrapportens innhold og kriterier til den bygningssakkyndige som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal få virkning etter avhendingsloven. En av informantene var av den oppfatning at endringene ville føre til at takstmenn i større grad vil komme til å være redd for å gjøre feil i tilstandsrapporten, som konsekvens av at de blir stilt mer til ansvar. Det kan i så fall anses som til fordel for både boligkjøpere og boligselgere. Da flere forhold av betydning vil komme frem i tilstandsrapportene vil boligkjøpere kunne ta beslutninger basert på et informert grunnlag, og selgere vil ha redusert sitt ansvar ved å ha lagt frem en utfyllende tilstandsrapport.

Derimot kan en tilstandsrapport også være med på å gjøre øke antallet mangelsbeføyelser kjøper kan gjøre gjeldende ovenfor selger. Dette fordi Høyesterett i Takstmanndommen slo fast at selger identifiseres med takstmann, og andre som har hatt med salget å gjøre på vegne av selger. Dette vil si at dersom takstmannen oppgir uriktige opplysninger i tilstandsrapporten, så vil selger stå ansvarlig for disse opplysningene. Til tross for at selger ikke er i stand til å kunne kontrollere hvorvidt takstmannenes opplysninger er i overensstemmelse med virkeligheten. Dette begrunnes med at man ikke kan forvente at selger som forbruker skal være bygningskyndig, på samme måte som Anderssen, Bråthen og Fjeldheim (2015, s.19) sier at man ikke kan forvente at eiendomsmeglere skal være bygningskyndig.

5.1.2 Pris og kvalitet

Pris og kvalitet er kriterier av betydning når forbrukerne skal velge hvilken takst de ønsker å bestille, som skal foreligge som dokumentasjon i salgsoppgaven. Denne bestillingen går vel og merke vanligvis ikke direkte fra selger til takstmann, men igjennom eiendomsmegler. Da bestillingen går igjennom eiendomsmegler kan det således sies å inngå i eiendomsmeglerens lovfestede rådgivningsplikt å rådføre selger i valg av hvilken rapport som skal innhentes. Da

eiendomsmegleren er bindeledd imellom selger og takstmann, kan det dermed sies å være overveiende sannsynlig at selger lar seg påvirke av eiendomsmeglerens holdninger til de ulike rapportene. Dette fordi i sammenheng med at eiendomsmegler opptrer som mellommann ved omsetning av selgers eiendom, vil eiendomsmegler opptre som en opinionsleder for selger. En opinionsleder er en som oppleves troverdig, og som følge av det uformelt påvirker andres atferd gjennom å gi råd eller informasjon om bestemte produkter eller tjenester (Schiffmann et al, 2012). I dette scenarioet påvirkes selgers holdninger som kommer til uttrykk gjennom selgers atferd i valget av rapport. Atferd er den handlingen man foretar seg basert på sine holdninger. Framnes et al (2014) støtter opp om dette når han skriver at det er antatt å være sammenheng mellom hva folk tror (holdninger) og hva de gjør (atferd).

Likevel er det ikke alltid like enkelt å forutse individers atferd. Når selger skal velge hvilken takstrapport de ønsker å ta i bruk vil de evaluere produktenes enkeltfaktorer som er av betydning for den enkelte. I mange tilfeller vil funksjon og pris være de mest avgjørende elementer. Til tross for dette er det nærliggende å tro at i boligsammenheng vil eiendomsmeglerens råd i valget av rapport være av stor betydning for selger. Dette som resultat av at selger tar til seg den informasjonen eiendomsmegleren gir fordi den anses som troverdig.

Informantene i denne undersøkelsen virket å være av den oppfatning at tilstandsrapport ikke egnet seg ved alle omsetninger. Dette fordi dens funksjon ikke var tilstede ved alle salgsubjekt. Da egne observasjoner avdekket av tilstandsrapporten primært ble tatt i bruk på eldre eneboliger, kan det dermed spekuleres i hvorvidt denne holdningen har årsakssammenheng med rapportens tilstedeværelse.

En av informantene oppgav at en årsak til at rapporten sjeldent ble brukt var på grunn av at verditakstene som ble levert i Bodø var av høyere kvalitet enn andre steder i landet. For øvrig uttrykkes informantens holdning til begge rapportene i ett og samme utsagn. Da vedkommende uttrykte at behovet for å ta tilstandsrapport i bruk ikke er tilstede som følge av at verditaksten som leveres anses til å være av høy kvalitet. Gitt at informanten bagatelliserer verdien av å ha en tilstandsrapport som salgsdokumentasjon på grunnlag av at verditaksten er å anse som «like god» er det ikke utelukkende sannsynlig at en slik holdning til tilstandsrapportens tilstedeværelse vil kunne smitte over på boligselgere. Boligselger kan som følge av dette opptre lojalt mot verditaksten frem til han ikke lenger er tilfreds med produktet. Boligselgers utilfredshet kan oppstå som et resultat av at han har fått mangelskrav rettet mot seg av

boligkjøper, som følge av manglende forhold av betydning i verditaksten. Likevel var informantene av den oppfatning at i de tilfellene de faktisk fikk reklamasjon, så gjaldt det skader som har oppstått etter at kjøper har flyttet inn. Som følge av dette mente de at uavhengig av hvilken rapport som ble bestilt, kunne ikke rapporten ta høyde for skader som vil oppstå i fremtiden. Informantens utsagn er i og for seg sant, men en utvidet takstrapport kan likevel ta høyde for at gjenstander må oppgraderes på grunn av redusert levetid.

«Jeg klarer ikke se lyspunktene ved endringene. En annen sak vi ikke skal glemme. Hvis vi ser på de reklamasjonene som kommer så er det sånn at folk plutselig for sånn og sånn. Ville en tilstandsrapport ha oppdaget det? Nei. En tilstandsrapport kan ikke ta høyde for at kranen på badet sprekker om 2 år eller at det om 2 år kommer vann inn fra taket»

Som følge av disse faktorene kunne det vært interessant å sett hvordan fordelingen av de ulike takstrapportene hadde utspilt seg dersom selgere selv valgte og bestilte ønsket rapport, før de i det hele tatt initierte første kontakt med eiendomsmeidler.

Et annet moment av betydning er prisen på produktet. Pris er i mange tilfeller avgjørende for selger i forhold til hva de har råd til å benytte seg av. Det kan være svært kostbart å selge en bolig, og ikke alle boligselgere er i økonomisk stand til å bære slike kostnader. Som følge av det kan i noen tilfeller pris være det eneste som er av betydning i valg av rapport. Uavhengig av eiendomsmeidlerens holdninger til rapportene. Tilstandsrapporten koster mer enn en ordinær verditakst ettersom den er mer utfyllende og tar lengre tid å produsere. Likevel er det de færreste takstmenn som oppgir prislistene for de ulike tjenestene på internett. Det kan tenkes at dette er noe de oppgir på forespørsel. Likevel kan det oppfattes kritikkverdig at markedet ikke er transparent da priser ikke er tilgjengelig. Basert på de prislistene jeg har funnet varierer en verditakst fra kr. 6000 til og med kr. 10 000 ut ifra størrelsen på boligen. Tilstandsrapporten varierer også i pris ut ifra boligens størrelse fra kr. 10 000 til og med kr. 18 000. Dessuten ble det også oppdaget at det eksisterte forskjeller i pris, uavhengig av boligens størrelse, som resultat av geografiske forskjeller. Som for eksempel kunne en verditakst på en leilighet i en stor by koste det samme som en verditakst på en stor enebolig i distriktet.

Da takstbransjen ikke er lovregulert vil det følgelig være takstmenn som opererer med ulike priser. Ettersom prisspenningen er så stort kan takstmenn takserer samme bolig, men likevel fakturere selger med ulik pris. En av informantene opplevde dette som frustrerende og ønsket

at dersom takstbransjen ble regulert, ble også takstmennene nødt til å operere med lik pris for lik tjeneste.

«Hvis det på en måte blir hjemlet at man oppfordrer til å bruke tilstandsrapport, så er jo det forsåvidt greit men da burde også takstmenn operere med samme pris»

Det har vært spekulert i hvorvidt tilstandsrapporten kan øke i pris, dersom takstbransjen blir regulert. Dette som en konsekvens av endring av tilbud og etterspørsel. Dersom reguleringen som trer i kraft setter krav til takstmenn om utdanning og praksistid, kan det som følge av det være flere som ikke oppfyller kriteriene og må bytte yrke. Det kan bety at de gjenværende takstmennene kan øke prisen som følge av større etterspørsel etter tilstandsrapport, og færre tilbydere på markedet som kan tilby det. I tillegg kan det tenkes at boligselgerforsikringene øker i pris. Dette som en konsekvens av at selgere får et større informasjonsansvar når generelle ansvarsfraskrivelser ikke vil ha noen virkning. I den utstrekning vil det også bety at boligselgerforsikringene tar en større risiko i å ta over selgers ansvar for feil og mangler. Det var konsensus i utvalget om at en slik utvikling ville være svært uheldig. Da en økning i pris for både tilstandsrapport og boligselgerforsikring kan resultere i å gjøre produktene mindre attraktivt ovenfor forbrukerne. Da jeg spurte informantene om hva de fryktet kunne skje som resultat av en økning i pris, uttalte en av informantene at det kunne tenkes at økningen i pris kunne gå utover eiendomsmeglers provisjon.

«Også tror jeg at det kan gå utover provisjonen til eiendomsmeglere. At vi er nødt til å gå ned i provisjon fordi at andre tjenester i bolighandelen blir dyrere. Altså at boligsalget blir dyrere»

Eiendomsmeglere innehar en jobb med stor grad av provisjonsbasert lønn. Provisjonslønn er en prestasjonsbasert lønn som avgjøres ut ifra et oppnådd resultat. All logikk tilsier at ingen ønsker å gå ned i lønn. Likevel kan det tenkes at de fleste vil foretrekke å gå ned i provisjon fremfor å miste kunder. Som for eksempel av at forbrukerne begynner å forestå salget selv ved å selge eiendom igjennom ulike selvhjelpsaktører. Dette var informantene enig i. Til tross for at de ikke så problematikken som virkelighetsnær. Dette fordi de var av den oppfatning at det ikke var marked i Bodø for å selge selv igjennom selvhjelpsaktører. Denne påstanden underbygges av statistikk hentet fra ledende markedsføringskanal på internett for salg av eiendom Finn. På forespørsel oppgav Finn at andelen privatsalg på nettsiden utgjorde 1.9 prosent i 2019.

Privatsalg består av private annonsører eller boligselgere som benytter selvhjelpsaktører som Propr.no med flere. Lovendringene vil likevel være gjeldende uavhengig av om man forestår salget selv eller innhenter eiendomsmegler som mellommann. Dermed vil selgers avgjørelsen om tilstandsrapport være like aktuell.

I høringsnotatet ble det foreslått at tilstandsrapporten ikke bør koste mer enn ca. kr 10 000 og at den bygningssakkyndige kun bør undersøke de delene av boligen som typisk kan føre til de dyreste skadene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Tatt dette i betraktning kan man spekulere i hvorvidt det er realistisk å anta at en takstmann vil kunne avdekke alle feil ved en bolig. Spesielt når høringsnotatet inneholder forslag om å halvere dagens markedspris på tilstandsrapport, og tiden takstmann bruker på befaring. Det var generell enighet i utvalget om at det ikke var realistisk å anta at en takstmann ville kunne avdekke alle feil ved en bolig, uavhengig av både pris på rapporten og tiden som gikk med i å produsere den. En av informantene mente at årsaken til dette var fordi det ikke eksisterer en takstmann som kunne lage en så uttømmende rapport.

5.2 Kan lovendringen føre til flere konflikter mellom kjøper og selger?

5.2.1 Reklamasjoner

Det var generell enighet i utvalget om at de opplevde sjeldent å motta henvendelser om reklamasjoner fra boligkjøpere.

«Vi føler at vi har lite reklamasjoner eller vi føler det ikke bare objektivt sett men sett over målinger så har vi lite reklamasjoner»

Ved oppfølging av informantens utsagn ble det spurt om hvem informanten definerte som «vi». Da svarte informanten med at han definerte vi som i boligmarkedet i Bodø i sin helhet. Årsaken til dette mente informanten var rimelig å tro at hadde sammenheng med at alle meglerfirmaer tok i bruk samme takstmann.

«Ja for jeg tipper eller det her vet jeg ikke men jeg tipper at prosenten hvis vi skal se på reklamasjoner så er den lik hos alle meglerfirmaet i Bodø da alle stort sett bruker samme takstmann men det blir jo gjetting da. Men det er oppfatningen vi har her på kontoret»

Informantenes påstander om at de selv og bedriftene de arbeidet i opplevde lite reklamasjoner mente de jeg kunne få bekreftet av boligselgerforsikringene. Dette fordi forsikringsselskapene som tilbyr boligselgerforsikring, tok direkte kontakt med den enkelte eiendomsmegler dersom forsikringsselskapene fikk reklamasjoner fra boligkjøpere. Dette mente flertallet av informantene at var vanlig praksis hos forsikringsselskapene dem benyttet seg av. Dette fordi det ville være naturlig for dem å spørre om en kommentar fra eiendomsmegleren som håndterte salget. Likevel er det uvisst hvorvidt dette er standard praksis for alle forsikringsselskaper som selger boligselgerforsikring. Ytterligere er det også uvisst hvorvidt reklamasjonsnivået i Bodø er så lavt som informantene gav uttrykk for. Informantenes beretninger må forstås som deres opplevde sannhet. Den behøver likevel ikke å være den objektive sannhet.

I Protectors rapport Realiteter i det norske boligmarkedet hevdet forsikringsselskapet at Nordland fylke var et av de fylkene med høyest skadehendelser i forbindelse med boligselgerforsikring (2017, s.17). Denne påstanden samsvarte ikke med mine informanternes beretninger. For å undersøke hva det reelle reklamasjonsnivået faktisk er fulgte jeg mine informanternes anmodning om å ta kontakt med forsikringsselskapene. Jeg tok kontakt med alle forsikringsselskaper som tilbyr eierskifteforsikring for å høre om jeg kunne få tilgang til statistikk over reklamasjonshendelser i Bodø. De fleste selskapene svarte aldri på mine henvendelser, mens noen svarte med at de ikke kunne gi ut skadestatistikk av hensyn til personvern. Som følge av dette var det vanskelig å avgjøre hvordan den reelle reklamasjonsstatistikken i Bodø faktisk utspiller seg.

Forbrukerrådets undersøkelse viser at konfliktnivået er høyt, og at mer enn hver femte boligkjøper har klaget, eller vurdert å klage i etterkant av boligkjøpet (2017a, s. 163). I sin statistikk inkluderer Forbrukerrådet de som har vurdert å klage. Dermed kan det diskuteres hvorvidt statistikken de opererer med danner et plausibelt bilde over det reelle konfliktnivået i boligmarkedet. Dersom en boligkjøper vurderer å klage, men ikke gjør det kan det tenkes det er fordi det kjøper opplever som en mangel strengt tatt ikke er det. Dette kan være et resultat av at kjøper ikke har lest salgsdokumentasjon godt nok eller ikke gjort egne undersøkelser på befaring. Til tross for at kjøper har en lovfestet undersøkelsesplikt som er nødvendig for å sikre at kjøper er innforstått med salgsobjektets tilstand (Eml, 2007, § 3-10). Flere undersøkelser er gjort på dette området, og alle belyser problematikken med at boligkjøpere ikke leser salgsdokumentasjon godt nok. Forbrukerrådets undersøkelse illustrerte at 23 prosent av boligkjøpere leste «noe», «lite eller ingenting» eller «visste ikke» (2017a, s.32). Som følge av

det kan det oppstå situasjoner hvor kjøper opplever å ikke ha fått grundig nok informasjon til tross for at vedkommende egentlig bare ikke har lest dokumentasjon godt nok. Dermed kan det tenkes at Forbrukerrådets statistikk over konfliktnivået ville vært lavere dersom de ekskluderte de som hadde vurdert å klage men som aldri gjorde det.

Et annet moment av betydning er eiendomsbransjens definisjoner av ordene reklamasjon, skadehenvendelse og konflikt. Organisasjoner innad bransjen proklamerer med svært ulike nivåer av i hvor stor grad det oppstår uenighet og konflikt imellom kjøper og selger av bolig i etterkant av handelen. Det kan forstås slik at de ulike konfliktnivåene organisasjonene opererer med blir til som et resultat av at de vektlegger definisjonene ulikt. I avsnittet ovenfor illustreres det at Forbrukerrådet inkluderer både de som klager og de som vurdert å klage, i sin statistikk over antallet konflikter som oppstår i bolighandelen. Tall hentet fra SSB (2020a) viser at det i løpet av året 2018 ble solgt hele 87 675 boligeiendommer omsatt i fritt salg. Dersom det er sannhet i Forbrukerrådets tall vil det si at det potensielt er 17 535 boligsalg fra 2018, hvor boligkjøper enten har klaget i ettertid av kjøpet eller vurdert å klage.

Fra forsikringsselskapenes side av saken uttrykker Protector at de definerer konflikt som når det oppstår uenighet i forsikringsoppgjøret. De angir i sin rapport at det oppstår konflikt i 1,8 prosent av alle eierskiftepolisene de selger (2017, s.12). Det er dermed ekstremt store forskjeller i tallene organisasjonene opererer med. For å illustrere hvordan Protector opplever konfliktnivået. Ifølge Forbrukerrådet tegner drøyt 90 prosent av boligselgere boligselgerforsikring (2017a, s.19). Dersom man forutsetter at 90 prosent av alle som solgte bolig i 2018 alle benyttet seg av Protectors boligselgerforsikring, vil det si at 1420 boligselgere havnet i konflikt med boligkjøper. Hvorvidt disse tallene er plausible er uviss. Likevel illustrerer de ekstreme forskjeller som forståelig nok får mye oppmerksomhet i massemediene.

Massemediene er en viktig kilde til informasjon. Forbrukere blir bevisst eller ubevisst eksponert for informasjon som igjen er med på å påvirke deres oppfatning av ulike produkter eller tjenester. Som følge av dette er media med på å påvirke dannelsen av forbrukernes holdninger (Schiffman et al, 2012). Når det publiseres nyhetsaker om konfliktnivået i bolighandelen, vil forbrukere som selv ikke aktivt oppsøker informasjon om dette likevel registrere dette i sin underbevissthet og ta med seg budskapet videre. Det kan tenkes at for forsikringsselskapene er det bare i deres favør dersom konfliktnivået oppfattes høyt. Dette fordi flere kan benytte seg av å kjøpe deres forsikringsprodukter for å unngå og komme i ansvar dersom de opplever at

sannsynligheten for å havne i konflikt er stor. Media har et presseansvar for å sikre at det som blir produsert av informasjon er basert på fakta. Forsikringsselskapene ønsker ikke å ville gi ut informasjon om hvor mange reklamasjonshenvendelser de får fra boligkjøpere. Til tross for det skrives det til stadighet i media om hvor utrygg bolighandelen er, og hvor mange konflikter som oppstår mellom kjøper og selger. Likevel kan disse påstandene ikke bekreftes av empiriske kilder. Dermed kan media sin rolle tenkes å være konfliktskapende, og bidra med å konstruere et feil bilde av konfliktnivået i bolighandelen.

5.2.2 Terskelen for mangelsansvar

Når endringen av lovregel § 3-9 trer i kraft vil det ikke lenger være mulig å selge boliger med generelle ansvarsfraskrivelser, som kommer særst til uttrykk gjennom forbeholdet «som den er». Det vil følgelig si at vesentlighetskravet og dets kvantitative- og kvalitative elementer (henholdsvis kjøpesummen og tilhøva ellers) ikke lenger må oppfylles. Rettspraksis definerte vesentlighetsgrensen til å utgjøre ca. 5 prosent av den totale kjøpesummen. De siste årene har ifølge SSB gjennomsnittlig kjøpesum for boligeiendommer lagt på ca. 4 millioner kroner (2020b). Det vil i praksis si at en gjennomsnittlig eiendom som er solgt med forbeholdet «som den er» ikke vil anses som mangelfull med mindre kjøper finner feil som overstiger kr. 200 000. Når endringene trer i kraft vil vesentlighetsterskelen erstattes med en bagatellgrense utformet som et egenandelsprinsipp på kr. 10 000. På spørsmål om hva informantene tenkte om dette var det full enighet i utvalget om at dette ikke var ønskelig for bransjen.

«Problemet fremover når man fjerner as is så vil terskelen bli lavere og det blir mye lettere å få igjennom en reklamasjon. I en brukt bolig skal det ikke mye til for å finne feil som går over 10 000 kroner»

Alle informantene mente at bagatellgrensen på kr. 10 000 var alt for lav og burde vært satt høyere. En av informantene mente at det burde vært satt til minimum 1 % av den totale kjøpesummen dersom man skulle operere med prosentsatser. Likevel kan det diskuteres hvorvidt det vil være gunstig å operere med prosentsatser da for eksempel boligprisene har hatt en mye sterkere vekst de siste årene sammenlignet med økningen i forbrukernes inntekter. Det kunne likevel vært et argument for å knytte egenandelsbeløpet opp imot et gitt folketrygdebeløp, da denne vil justere seg i henhold til prisstigningen i samfunnet.

Informantene mente likevel at 1 prosent av kjøpesummen var en rimelig sum å fastsette som bagatellgrense. Da dette kunne resultere i at man unngikk at boligkjøpere ville forsøke å reklamere på bagateller med formål om å få penger tilbake. I tillegg mente informantene at når lovgiver reduserer terskelen for hva som defineres som mangel var det nærliggende å tro at langt flere ville forsøke å reklamere, og samtidig lete etter feil nærmest i håp om å kunne få litt av kjøpesummen tilbake. Påstanden begrunnet en av informantene med at det ligger i den menneskelige natur å være nysgjerrig og undersøke om det foreligger feil.

«Vi tror at hvis vi skal bedømme ut ifra hvordan vi opplever mennesker i jobben vår og hvor lav terskel enkelte kan ha for å reklamere så tror vi at det vil kan skje er at dersom kjøpere overtar boligen på mandag så begynner de allerede tirsdag med å se «okei hva står i rapporten, hva finner vi i huset» vi tror at hvis det ikke blir en endring sånn som det står i dag så vil de lete mer. De vil lete og de vil håpe at de finner små feil som gjør at de kan reklamere og få tilbake 10 eller 20 eller 30 eller 40 000. Det tror vi»

Hovedårsaken som taler for at det vil kunne bli flere reklamasjoner er fremfor alt at boligselgere ikke lenger kan selge boliger med generelle ansvarsfraskrivelser. Som følge av det vil alle forhold som ikke opplyses om og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få bli ansett som mangler. I motsetning til tidligere vil det bli lettere å få igjennom et mangelskrav. Dette fordi vesentlighetsterskelen i større grad var utfordrende å oppfylle. Hvorimot den nye egenandelsgrensen på kr. 10 000 kan presumtivt være enklere å oppfylle. Da det i utbedringssammenheng ikke skal mye til for å overstige kr. 10 000.

«Et ødelagt kjøkkenbatteri og du må ha rørlegger inn. Det blir fort over 10 000 hvis han skal bytte det»

Informantene opplevde også at det var stor frustrasjon i eiendomsbransjen knyttet til denne endringen. Da de mener at bagatellgrensen i hovedsak ikke er tilstrekkelig utredet. 24-timersregelen var en endring lovgiver vedtok til tross for mye motstand fra aktørene i eiendomsbransjen. Denne endringen visste seg å virke mot sin hensikt og som følge av det måtte lovgiver reversere endringen noen år senere. Informantene mente at dette kunne også være tilfellet med bagatellgrensen. Da denne også har møtt mye motstand som et resultat av at den ikke har blitt utredet tilstrekkelig og dermed kan man ikke vite hvorvidt endringen vil tjene sin hensikt.

5.3 Sammendrag drøfting

Endringene i avhendingsloven innebærer i all hovedsak å forsøke å gjøre bolighandelen tryggere. Dette forsøkes gjort gjennom å fjerne generelle forbeholds virkning. Det vil bety at selges i større grad må opplyse om forhold ved salgsobjektet for å unngå at kjøper kan gjøre et mangelskrav gjeldende i etterkant. Ved å fjerne muligheten til å ta generelle forbehold er lovgiver av den oppfatning at det vil gi selger et større insentiv til å innhente en tilstandsrapport. Likevel er det usikkert hvorvidt lovgivers forsøk på å få frem mer informasjon, enten fra selger selv eller gjennom en teknisk tilstandsvurdering vil kunne oppnås. Dette fordi informantene i denne undersøkelsen primært ikke så behovet for å få utarbeidet tilstandsrapport for alle salgsobjekt. Etter lovgivers oppfatning vil de vedtatte endringene være effektive virkemidler for å få selgere til å legge frem tilstandsrapport ved boligsalg og dette kan tenkes å være konfliktdepende (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). Likevel eksisterer det ingen empiri på området som kan bekrefte at det er en signifikans mellom bruken av tilstandsrapport og antall skadehendelser. Et eksempel på dette kan illustreres fra Viken fylke. Protector's rapport (2017) visste at dette området var en av de områdene i Norge med høyest bruk av tilstandsrapport. Til tross for dette illustrerte samme rapport at de også hadde høyest antall skadehendelser.

Endringen av lovregel § 3-9 kan tenkes å gi selger insentiv om å innhente en tilstandsrapport. Likevel er det nærliggende å tro at innhentingen av denne vil kunne bero på en toledet vurdering av selger. Først og fremst kan det tenkes at eiendomsmeglers anbefaling av rapporten vil være av stor betydning. Til tross for dette kan det på den andre siden tenkes å være kostnaden med å få utarbeidet en tilstandsrapport som blir det avgjørende, uavhengig av hvorvidt de ser nytten av rapportens tilstedeværelse. Dersom de fleste selgere vektlegger eiendomsmeglerens anbefaling kan det tenkes at tilstandsrapportens tilstedeværelse vil forbli uendret. Dette fordi informantene i denne undersøkelsen ikke så behovet for å innhente tilstandsrapport i like stor grad som lovgiver. Det kan tenkes at lovgiver måler graden av trygghet i bolighandelen ut ifra hvor høyt konfliktnivået er. Informantene i denne undersøkelsen så ikke behovet for å ta i bruk tilstandsrapport blant annet fordi konfliktnivået ble betegnet som lavt. Dersom dette er i overenstemmelse med virkeligheten kan det derfor tenkes at bolighandelen i Bodø er trygg. Til tross for at det eksisterer mange variabler som er med på å påvirke dette. Som for eksempel takstmannens kunnskap, kompetanse og erfaring. Så vel som eiendomsmeglerens evne til å kommunisere til selger hvilke opplysninger som må opplyses om.

Anderssen et al (2016) mente at det ville være i strid med god meglerskikk å alltid anbefale eller å gi selger en generell anbefaling om å innhente tilstandsrapport. Dette begrunnet Anderssen et al i likhet med undersøkelsens informanter med at det ikke alltid kunne sies å være behov for tilstandsrapport. Dette måtte bero på en helhetsvurdering av tilstandsrapportens nytte for salgsobjektet. Likevel kan det på den andre siden tenkes at det ved ikrafttredelse av lovendringene vil være i strid med god meglerskikk dersom tilstandsrapport ikke alltid anbefales. Dette fordi selger i motsetning til tidligere ikke kan fraskrive seg sitt ansvar med å selge objektet «som det er».

Da informantene var av den oppfatning at verdi- og lånetakst var av høy nok kvalitet kan det tenkes at deres holdning ovenfor tilstandsrapport vil vedvare frem til verdi- og lånetaksten ikke lenger vil tilfredsstille deres behov. Hvorvidt dette er når lovendringene trer i kraft er uvisst. Likevel kan det tenkes at det ikke vil skje noen betydelig endring i bruken av tilstandsrapport i Bodø. Hvis ikke forbrukernes eller eiendomsmevlernes holdning endres. Disse holdningene kan endres gjennom holdningskampanjer som tar sikte på å endre forbrukerne eller eiendomsmevlernes atferd.

Uavhengig av økning i bruk av tilstandsrapport var utvalget sammenfallende enig om at det ville oppstå betraktelig mer konflikt mellom kjøper og selger. Dette var i all hovedsak på grunn av at innføringen av bagatellgrensen på kr. 10 000 vil gjøre det lettere for kjøpere å få igjennom et mangelskrav. Ved utarbeidelse av lovforslaget argumenterte Justis- og beredskapsdepartementet at kr. 10 000 var er passende beløp ettersom at beløpet da var satt høyt nok til at det skulle motvirke tvister om typiske småfeil (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). Dette argumentet mente informantene var paradoksalt. Da sunn fornuft ville tilsi at flere reklamasjoner kunne oppstå som følge av en betraktelig reduksjon i hvilke krav som måtte oppfylles for at kjøper skal kunne fremme et mangelskrav mot selger. På samme måte som utvalget opplevde det vedtatte lovforslagets navn som ironisk. Da bolighandelen snarere kunne risikere å oppleves mer utrygg som følge av at flere reklamasjoner ville oppstå ved ikrafttredelse av endringene.

6 Konklusjon

Målet med denne kvalitative studien har vært å besvare undersøkelsens problemstilling «På hvilken måte tenker eiendomsmeglere i Bodø at endringen av avhendingslovens § 3-9 vil innvirke på bolighandelen?». For å besvare problemstillingen ble det utarbeidet forskningsspørsmål som skulle undersøke om eiendomsmeglerne oppfattet det slik at lovendringen kunne påvirke bruken av tilstandsrapport og hvorvidt lovendringen kunne føre til flere konflikter mellom kjøper og selger. Undersøkelsens funn tilsier at informantene er av den oppfatning at endringen av lovregel § 3-9 vil påvirke bolighandelen i negativ forstand. Dette hovedsakelig som et resultat av at lovendringene ikke kan sies å være utredet tilstrekkelig til at de med sikkerhet vil tjene sin hensikt.

Informanten oppfattet det ikke slik at lovendringen ville føre til økt bruk av tilstandsrapport i Bodø. Dette fordi den oppfattet at verdi- og lånetakstene som ble produsert kunne sies å være av så høy kvalitet at behovet for tilstandsrapport ikke var tilstede i like stor grad som potensielt andre steder i landet. Likevel kan informantenes holdninger til tilstandsrapport være av stor betydning og påvirke hvorvidt informantene anbefaler boligselgere til å innhente rapporten fra takstmann. Det er mange faktorer som kan være bidragsytende til informantenes holdninger til tilstandsrapport. Denne studien har likevel ikke hatt fokus på å avdekke årsakssammenhenger til eiendomsmeglernes holdninger. Derfor kan det ikke med sikkerhet sies hvorfor eiendomsmeglerne ikke ønsker å ta i bruk tilstandsrapport. Til tross for dette kan en logisk slutning tilsi at prisen i å få produktet produsert er en faktor av stor betydning. Spesielt dersom det oppfattes slik at ikke er noen større gevinst involvert for forbrukeren i å benytte seg av produktet, sammenlignet med verdi- og lånetakst. Boligselgere vil fremdeles kunne tegne en boligselgerforsikring og overlate ansvaret for feil og mangler som senere oppdages ved boligen til et forsikringsselskap. Det har vært anmodet at denne forsikringen vil kunne få en prisøkning som følge av forsikringene tar en større risiko i å ta over selgers ansvar for feil og mangler. Ifølge Forbrukerrådet (2017a) tegner allerede 90 prosent av boligselgere denne typen forsikring. Det er derfor svært plausibelt at dagens trend blant boligselgere i Bodø vil fortsette. På grunn av trykgheten denne forsikringen gir selger er det ikke gitt at selgere selv vil se verdien av å innhente tilstandsrapport med mindre for eksempel forsikringene stiller krav om dette.

Videre mente informantene at det var helt åpenbart at lovendringen ville føre til flere konflikter mellom kjøper og selger. Når lovendringen trer i kraft vil dagens ordning med

vesentlighetsterskelen, som i dag er definert av rettspraksis til å utgjøre ca. 5 prosent av kjøpesummen, bli endret til en egenandelsgrense på kr. 10 000. En slik drastisk reduksjon i mangelsvurderingen mente informantene kunne resultere i langt flere småtvister. Dette kan i sin tur resultere i at flere saker vil kunne belaste rettssystemet. En økning i konfliktnivået vil i så fall være imot lovforslagets hensikt, og også en uønsket virkning som innebærer sløsing av samfunnets ressurser.

6.1 Forslag til videre forskning

Denne undersøkelsen ble gjennomført i forkant av ikrafttreddelsen av de nye lovendringene. Som følge av dette er empirien basert på eiendomsmeglerens spekulasjoner for hvordan virkeligheten vil utarte seg i det lovendringene trer i kraft. Likevel kan det være overveiende sannsynlig at funnene har et snev av sannhet i seg. Derfor ville det vært spennende om det ble gjennomført mer forskning på temaet etter at lovendringene har tredd i kraft. Da kan man undersøke hvorvidt endringene faktisk bidrar til en tryggere bolighandel. Dette fordi man kan måle hvordan konfliktnivået utspiller seg og se på om det blir en reduksjon i antall konflikter som oppstår og om det har sammenheng med lovendringene.

Denne studien bestod av en kvalitativ metode og gikk derfor i dybden for å undersøke eiendomsmeglerens oppfatning av hvordan lovendringen vil kunne påvirke bolighandelen. I fremtiden kunne det vært interessant om det ble gjennomført en kvantitativ studie som kunne gitt et bredt overblikk for å se hvordan fordelingen av bruken av tilstandsrapport utspiller seg i landet, og om det kan bekreftes at det foreligger sammenheng mellom bruken av tilstandsrapport og antall skadehenvendelser. Dette forutsetter at forsikringsselskapene er åpne og ønsker å dele sin statistikk. Da de ikke var villig til å imøtekomme denne undersøkelsens henvendelser om tilgang på statistikk kunne det ikke fastslås hvordan det reelle konfliktnivået faktisk er.

Litteraturliste

- Avhendingsloven. (1993) Lov 3.juli 1993 nr 14 om avhending av fast eiendom. (LOV-1992-07-03-93). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-07-03-93>
- Anderssen, H.B. (2008) *Avhendingsloven med kommentarer*. Oslo: Gyldendal akademisk
- Anderssen, H.B., Bråthen, T. & Fjeldheim P.H. (2015) Tilstandsrapporter i boligomsetningen – meglers plikter og selgeransvaret. *Tidsskrift for eiendomsrett*, 11 (1) s. 1-32. Hentet https://www.idunn.no/tidsskrift_for_eiendomsrett/2015/01/tilstandsrapporter_i_boligomsetningen_meglere_plikter_og_
- Boe, E. (2010) *Grunnleggende juridisk metode – en introduksjon til rett og rettstenkning*. (2.utg.) Oslo: Universitetsforlaget
- Bråthen, T. & Solli, M.R (2016) *Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1*. (3.utg). Oslo: Norges eiendomsmeglingsforbund
- Departementene. (2018) Fornyet strategi for boligmarkedet. Hentet 15. april 2020 fra https://www.regjeringen.no/contentassets/3737467ab7a74611a27dabdded23e9e2/fornyett_strategi_boligmarkedet.pdf
- Eiendom Norge (2017, 8. februar) Økning i bruk av tilstandsrapporter ved boligsalg. Hentet 10. mars 2020 fra <https://eiendommnorge.no/nyheter/okning-i-bruk-av-tilstandsrapporter-ved-boligsalg-article759-919.html>
- Eiendomsmeglingsloven. (2007) Lov 29.juni 2007 nr 73 Lov om eiendomsmegling. (LOV-2007-06-29-73). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-06-29-73?q=eiendomsmeglingsloven>
- Ettikom (2016, 27. april) Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap, humaniora, juss og teknologi. Hentet 4. april 2020 fra <https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/Samfunnsvitenskap-jus-og-humaniora/>
- Finansdepartementet. (2016, 19. februar) Utredningsinstruksen. Hentet 12. mai 2020 fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/instruks-om-utredning-av-statlige-tiltak-utredningsinstruksen/id2476518/>
- Finanstilsynet (2012, 20.november) Brev: Eiendomsmegleres formidling av eierskifteforsikring. Hentet 18. mai 2020 fra <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/brev/2012/eiendomsmegleres-formidling-av-eierskifteforsikring-/>

- Forbrukerrådet. (u.å) Brukte boliger skal som hovedregel selges med teknisk tilstandsrapport. Hentet 30.april 2020 fra <https://www.forbrukerradet.no/kjernesak/bolig/brukte-boliger-skal-som-hovedregel-selges-med-teknisk-tilstandsrapport/>
- Forbrukerrådet. (2017a) *Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring – Effektene for forbrukerne i bolighandelen*. Hentet 20.februar 2020 fra <https://fil.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2017/03/rapport-om-eierskifte-og-boligkjoperforsikringene-og-effektene-i-bolighandelen-forbrukerradet-2016.pdf>
- Forbrukerrådet. (2017b) Boligkjøperne er de store taperne med dagens forsikringsordning. Hentet 10. mai 2020 fra <https://www.forbrukerradet.no/siste-nytt/boligkjopere-er-de-store-taperne-med-dagens-forsikringsordning/>
- Framnes, R., Pettersen, A. & Thjømøe H.M. (2014). *Markedsføringsledelse* (8.utg.). Oslo: Universitetsforlaget
- Hauge, H. (2010). «Som den er»-forbehold – Særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjensstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mangel. *Jussens venner*, 4, 255-293. Hentet fra <https://www-idunn-no.ezproxy.nord.no/jv/2010/04/art01>
- Håndverkertjenesteloven. (1989) Lov 16. juni 1989 nr. 63 Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere. (LOV-1989-06-16-63). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1989-06-16-63?q=h%C3%A5ndverkertjeneste>
- Jacobsen, D. I & Thorsvik, J. (2013). *Hvordan organisasjoner fungerer* (4.utg.) Bergen: Fagbokforlaget
- Jacobsen, D.I. (2010) *Forståelse, beskrivelse og forklaring* (2.utg). Kristiansand: Høyskoleforlaget
- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* (3.utg.). Oslo: Cappelen Damm
- Johannessen, L. & Tufte P. A & Christoffersen, L. (2016). *Forskningsmetode for økonomisk administrative fag* Oslo: Abstrakt forlag
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2018) Endring i avhendingslova (tryggere bolighandel) (Prop. 44L (2018-2019)). Hentet 15. februar 2020 fra https://www.regjeringen.no/contentassets/116b740ed3874449a75eab558ace4e3b/no/pdfs/prp2_01820190044000dddpdfs.pdf
- Justis- og politidepartementet. (1991) Ot. Prp. Nr. 66 (1990 – 1991) Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Hentet 10. mars 2020 fra <https://min.rettsdata.no/Dokument/gOT66z2E91>

- Kjellbakk, S. (2018) Hvorfor benytter ikke eiendomsmeglere i Bodø tilstandsrapport i den grad Forbrukerrådet anbefaler? [Bacheloroppgave]. Handelshøyskolen, Nord universitet.
- Kommunal- og forvaltningskomiteen (2019, 9.mai) *Instilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen (Innst. 270 L)* Hentet 3.februar 2020 fra <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2018-2019/inns-201819-270l.pdf>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020, 10. februar) *Høringsnotat – forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10*. Hentet 24. april 2020 fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/83dadaf953b746b2907be93b9c90f87d/horingsnotat-om-forskrift-til-avhendingslova-og-endringer-i-avhendingslova--3-10.docx.pdf>
- Lie, M.H (2019, 16.juli) Ansvarsfraskrivelse. I store norske leksikon. Hentet 20. mars 2020 fra <https://snl.no/ansvarsfraskrivelse>
- Mo, E. (2015). Avhendingssaker i retten – en empirisk undersøkelse. *Lov og rett*, 7, 403-413. Hentet fra https://www.idunn.no/lor/2015/07/avhendingssaker_i_rettet_-_en_empirisk_undersokelse
- Nmbu. (2020, 13. mars) Personvern i forskningen. Hentet 15 mars 2020 fra <https://www.nmbu.no/om/utvalg/etikk/personvern>.
- Nef (2014, januar) Eiendomsmegleren 01. Hentet 18. mai 2020 fra https://issuu.com/svein_nef/docs/megleren_1_2014
- Norsk takst. (u.å) Sjekkliste – enebolig. Hentet 23. mai 2020 fra <https://www.norsktakst.no/norsk/forbrukerhjelp/sjekkliste/>
- NOU. (2009) *NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig*. Hentet 13. mars 2019 fra https://www.regjeringen.no/contentassets/7d726adbd7144c489aa2161cd953ed8b/nou/pdfs/nou_200920090006000dddpdfs.pdf
- Protector (2017) *Realiteter i det norske boligmarkedet*. Hentet 14. april 2020 fra https://www.protectorforsikring.no/cms/site/0/_attachment/1693?_download=true.
- Rosén, K. & Torsteinsen, D. H. (2008). *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. Oslo: Gyldendal akademisk
- Schiffman, L.G., Kanuk, L.L. & Hansen, H. (2012) *Consumer behaviour – a european outlook* (2.utg.). England: Pearson Education Land
- SSB (2020a) Eiendomsomsetning. Hentet 20. februar 2020 fra <https://www.ssb.no/statbank/table/06726/tableViewLayout1/>

SSB (2020b) Eiendomsomsetning. Hentet 20.mai 2020 fra

<https://www.ssb.no/statbank/table/10187>

Syrstad, H. (2016. 6. mars) Avhendingslova § 3-9 siste punktum – vesentlighetsgrensen.

Tidsskrift og eiendomsrett, 1/2005. 86-97. Hentet i fra

https://www.idunn.no/tidsskrift_for_eiendomsrett/2005/01/avhendingslova_3-9_siste_punktum_-_vesentlighetsgrensen

Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse – en innføring i kvalitativ metode* (4.utg.)

Bergen: Fagbokforlaget

Tjora, A. (2017) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (3.utg.) Oslo: Gyldendal

Akademiske

Vedlegg 1: Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjekt

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjekt

Endring av avhendingsloven – (u)tryggere bolighandel?

Dette er en forespørsel til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å se på hvorvidt endringen av avhendingsloven tjener formålet sitt om å gjøre bolighandelen tryggere. I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Bakgrunn og formål

Jeg er på mitt siste semester i min mastergrad i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. I den forbindelse skal jeg skrive masteroppgave om den nye avhendingsloven. Jeg har lenge vært interessert i jussen som regulerer salg av bolig med feil og mangler, og derfor synes jeg den nye avhendingsloven er et svært spennende tema. De nye endringene ble vedtatt 16.mai 2019 men er enda ikke tredd i kraft. Endringene har vært mye omdiskutert i media, da lovforslaget ble referert til som «tryggere bolighandel». Oppgaven skal derfor se nærmere på hvorvidt de nye endringene kan gi en tryggere- eller utryggere bolighandel.

Prosjektets forskningsspørsmål lyder slik:

Jeg er i studien ute etter å belyse hvilke tanker eiendomsmeglere har til avhendingsloven, og hva de tror vil skje i boligmarkedet når de nye lovendringene trer i kraft. Jeg ønsker derfor å komme i kontakt med eiendomsmeglere fordi deres oppgave er å opptre som mellommann mellom partene involvert i omsetning av fast eiendom. På grunn av deres daglige yrkesutførelse som mellommann vil deres innsikt i lovverket og kunnskap om hvordan lovverket fungerer i praksis være svært verdifull informasjon.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Institusjon for eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål om å delta fordi du arbeider som eiendomsmegler, og er som følge av det kvalifisert til å være en del av studien. Det er totalt 6 stykker som skal delta i prosjektet.

Hva innebærer det for deg å delta?

Dersom du velger å delta i prosjektet vil datainnsamlingen i studien bli utført gjennom et personlig intervju. Bakgrunnen for valg av intervju som forskningsmetode er fordi metoden egner seg særlig til å besvare prosjekts problemstilling gjennom å gi større forståelse for tema. Intervjuet vil ta ca. 20 minutter og vil bli tatt opp med båndopptaker for så å bli transkribert i ettertid. Jeg håper denne formen for intervju vil kunne gjøre det lettere for oss å skape en dialog, og dele opplevelser og tanker rundt tema.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Det er kun meg og min veileder Einar Bergsholm som vil ha tilgang til personopplysninger
- Ditt navn og kontaktopplysninger vil erstattes med en kode som vil lagres på en egen navneliste adskilt fra øvrige data på egen forskningsserver for å sikre at dem lagres på en sikker og forsvarlig måte.
- Din deltakelse i intervjuet vil bli anonymisert, og ingen opplysninger derfra vil kunne spore din deltakelse.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes senest i juni 2020. Dine personopplysninger, lydopptak og transkripsjoner som kan spore din deltakelse vil bli slettet rett etter forskningens slutt.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Meg: Sara Kjellbakk. Masterstudent ved Norges- miljø og biovitenskapelige universitet.
Epost sara.emilie.kjellbakk@nmbu.no eller telefon: 97 06 92 30
- Min veileder: Einar Bergsholm, dosent ved institutt for eiendom og juss ved Norges- miljø og biovitenskapelige universitet. Epost einar.bergsholm@nmbu.no eller telefon: 67 23 12 52
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen. Epost personvernombud@nmbu.no eller telefon: 40 28 15 58
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Sara Kjellbakk

Vedlegg 2: Samtykkeerklæring

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon som er gitt i informasjonsskriv om prosjektet «Endring av avhendingsloven –(u)tryggere bolighandel?» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- Å delta i intervju
- At det blir tatt lydopptak av intervjuet

Jeg erkjenner å ha lest informasjonen foran og samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. juni 2020

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3: Intervjuguide

Intervjuguide

Innledning

- Presentasjon av intervjuer
- Introduksjon av forskningsprosjekt
- Informert samtykke – forskningsetiske hensyn
- Er det noe informanten lurer på før intervjuet starter?

A. Åpningsspørsmål

A1. Erfaring med boligsalg

- Hva opplever du er det beste med jobben din? Kundeopplevelser? De ulike salgsobjektene?
- Har du noen øyeblikk i løpet av din karriere som du alltid vil huske spesielt godt? Hva skjedde?

B. Avhendingsloven

B1. Endring i avhendingsloven

Nå i sommer var det tiltenkt at de nye vedtatte lovendringene i Avhendingsloven skulle tre i kraft. I hovedsak går de ut på at boligselgere ikke lenger kan ta alminnelige forbehold om at en brukt bolig selges «som den er». Lovendringene har som formål å gi selger insentiv for å oppgi tidsriktig og utfyllende informasjon av betydning om salgsobjektet, ved for eksempel å innhente en tilstandsrapport.

- Var du på forhånd av denne samtalen inneforstått med de nye lovendringene? (evt. når)
— Har du selv satt deg inn i de, eller har bedriften du jobber i sendt ut informasjon?
Dersom det er bedriften: Hvordan stiller de seg til endringene?
- Hvilket syn har du på de nye endringene?
— Har du noen umiddelbare tanker om hvordan du opplever at de nye endringene vil kunne påvirke dine fremtidige boligsalg?

➤ Undersøkelser fra Forbrukerrådet mener at kjøpere ikke leser salgsdokumentasjon godt nok før de gir bud på en bolig.

— Hva er din erfaring med dette?

B2. Tryggere bolighandel

Lovgiver kaller lovendringen for Tryggere bolighandel da den har som formål å redusere antallet konflikter som oppstår i bolighandelen gjennom at begge parter skal ha fått informasjon av betydning i forkant av handelen.

- Hvordan opplever du konfliktnivået i bolighandelen?

— Høyt? Lavt?

- Hva tenker du er årsaken til at det oppstår konflikt?

— Tror du disse konfliktene vil reduseres når de nye lovendringene trer i kraft?

➤ Når selger ikke lenger kan ta alminnelige forbehold, slik som «som den er» vil det i teorien si at selger i stedet for å fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler må opplyse om alle forhold som kan være av betydning for selger.

- Tenker du at selger vil kunne klare dette?

— Opplever du at det i større grad vil bli din jobb å utspørre selger?
(for å sikre fremtidige potensielle mangelskrav)

— Hvordan tenker du i så fall å gå frem for å få ut informasjon av selger?

C. Takstbransjen

Som følge av de nye lovendringene er det også blitt lagt ut på høring en forskrift til avhendingsloven om å regulere takstbransjen. Forskriften fastsetter krav til tilstandsrapporten og bygningssakkyndige som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal få virkning etter avhendingslova.

- Hva tenker du om at takstbransjen skal reguleres?

(Gjennom krav til utdanning for takstmenn og krav til innhold i tilstandsrapporter)

- Opplever du det som nødvendig eller oppfatter du at takstmennene leverer rapporter av god kvalitet?

➤ Det er anmodet at tilstandsrapporter kan bli dyrere i fremtiden som følge av reguleringen.

(+ eierskifteforsikring som følge av fjerningen av «som den er»)

— Hva tenker du at det kan bety for bolighandelen?

— Hvordan tror du det vil kunne påvirke dine boligsalg?

— Hva opplever du kan være en konsekvens av at det som følger kan bli betrakelige dyrere for selger å få sin bolig solgt?

(Erfaringsmessig ønsker mange å få solgt boligen sin billigst mulig, men til høyest mulig pris)

Oppsummert:

— Dine tanker: positiv/negativ?

— Mye kunnskap om tema?

— Forutinntatt holdning? I så fall er den positiv/negativ?

— Fordommer som resultat av for lite kunnskap? Arbeider i så fall bedriften med holdningsendrende arbeid?

D. Avslutningsspørsmål

Er det noen andre ting vi ikke har snakket om, som du tror er relevant når det gjelder hvordan lovendringene kan komme til å påvirke bolighandelen?

Vedlegg 4: Vurdering av prosjektet av NSD

NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Endring av avhendingsloven - (u)tryggere bolighandel?

Referansenummer

271699

Registrert

19.02.2020 av Sara Emilie Kjellbakk - sara.emilie.kjellbakk@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Einar Bergsholm, einar.bergsholm@nmbu.no, tlf: +4767231252

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Sara Kjellbakk, sara.emilie.kjellbakk@nmbu.no, tlf: 97069230

Prosjektperiode

01.02.2020 - 02.06.2020

Status

20.05.2020 – Vurdert

Vurdering (2)

20.05.2020 – Vurdert

NSD har vurdert endringen registrert 20.05.20.

Vi har nå registrert 02.06.20 som ny sluttdato for forskningsperioden.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysninger er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Silje Fjerdberg Opsvik

Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 12 (tast 1)

20.02.2020 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 20.02.20. Behandlingen kan starte.



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway