



Norges Eiendomsmeglerforbund

VÅR REFERANSE
21/8994

DERES REFERANSE

DATO
19.10.2021

Egenandelsbestemmelsen i avhendingsloven og god meglerskikk

Finanstilsynet viser til e-post fra NEF 25. august 2021.

I henvendelsen stilles det spørsmål som indirekte gjelder adgangen til å fravike den nye «egenandelsbestemmelsen» i avhendingsloven (avhl.) § 3-1 fjerde ledd, som trer i kraft 1. januar 2022:

«Kjøperen må sjølv dekke tap og kostnader ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner om ikkje anna er sagt i lova. Dette gjeld likevel ikkje avtalar der ein bygning er seld som ny. Departementet kan i forskrift justere beløpet i fyrste punktum ved vesentlege endringar i pengeverdien».

NEF spør i e-posten om det anses som brudd på god meglerskikk å medvirke til avtaleinngåelser hvor egenandelens størrelse settes høyere enn lovens beløp, ved å ha dette som standard, eller regelmessig etterkomme selgers ønske om å forutsette høyere egenandel.

Etter avhl. (ny) § 3-1 fjerde ledd må kjøperen dekke tap og kostnader ved mangler opptil et beløp på 10 000 kroner. Bestemmelsen trer i kraft samtidig som «som den er»-klausuler blir virkningsløse i forbrukerforhold etter avhl. (ny) § 3-9. Når bestemmelsene trer i kraft, vil det altså ikke lenger kunne avtales at eiendommen må være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å forvente for å kunne gjøre gjeldende mangelskrav. Et sentralt hensyn bak endringene, er å stimulere selger til å framskaffe mer og bedre informasjon om eiendommens tilstand.

NEF vurderer det som sannsynlig at selger vil ønske å sette en høyere egenandel enn det beløp som lovgiver har valgt, og konkurransemessige forhold kan medføre at det etablerer seg en praksis for dette i eiendomsmeglingsbransjen. NEF mener en slik praksis vil kunne undergrave formålet bak endringene i avhendingsloven.

Finanstilsynet forventer at eiendomsmeglingsbransjen ivaretar begge parters interesser på en god måte. Ved salg gjennom megler skal kontrakten mellom kjøper og selger være balansert og inneholde alle vesentlige vilkår for handelen. Innenfor kontraktslovenes fravikelige rammer vil det likevel kunne være i strid med god meglerskikk å formidle avtalevilkår som avviker fra normalordningen. Under enhver omstendighet skjerpes meglers opplysningsplikt ved vilkår som avviker fra kontraktslovenes normalordning, jf. RFT 7/2014 punkt 2.

Det er i strid med god meglerskikk om eiendomsmeglere legger til rette for ordninger som undergraver lovgivers intensjon. En betydelig eller systematisk fravikelse av

egenandelsbestemmelsen vil undergrave formålet bak forbudet mot «som den er»-klausuler i forbrukerforhold, nemlig å stimulere selger til å framskaffe mer og bedre informasjon om eiendommens tilstand. En slik fravikelse av bestemmelsen vil dermed være i strid med god meglerskikk.

Finanstilsynet oppfatter det imidlertid slik at avhl. (ny) § 3-9 andre ledd er til hinder for at egenandelsbestemmelsen fravikes til kjøpers ugunst. Bestemmelsen lyder:

Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.

Formålet med alminnelige forbehold er først og fremst å flytte risikoen for skjulte feil fra selgeren til kjøperen, slik at feilene ikke kan gi grunnlag for mangelskrav mot selger. Et forbehold om høyere egenandel for kjøper må på samme måte antas å ha som formål at selger skal kunne frasi seg ansvaret for mangler under en viss størrelse. En høyere egenandel innebærer i realiteten at det tas forbehold om at kjøper skal dekke alle kostnadene forbundet med enhver mangel opp til et visst beløp. Forbeholdet er ikke ledsaget av konkrete risikoopplysninger, og det vil ikke kunne påvirke kjøpers vurdering av eiendommen. Etter Finanstilsynets vurdering vil derfor forbehold om høyere egenandel enn hva som framgår av avhl. (ny) § 3-1 fjerde ledd, ikke ha virkning, jf. avhl. (ny) § 3-9 andre ledd.

Finanstilsynet har i brev til Justis- og beredskapsdepartementet gitt uttrykk for sin forståelse av avhendingsloven på dette punktet. Brevet **følger vedlagt**.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.