Innst. S. nr. 297

(2008–2009)

Innstilling til Stortinget fra familie- og kulturkomiteen

Dokument nr. 8:62 (2008–2009)

Innstilling fra familie- og kulturkomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Elisabeth Røbekk Nørve og Bent Høie om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere

Til Stortinget

SAMMENDRAG

Kjøp av egen bolig er den største enkeltinvesteringen vanlige folk gjør, og utgjør en langsiktig og kostbar investering for forbrukeren. Samtidig opplyser Forbrukerrådet at byggefeil utgjør i gjennomsnitt 4 prosent av verdien av nybygget bolig etter overtagelse.

Byggefeil er et utbredt problem. Forslagsstillerne mener det er urimelig at forbrukere må betale for andres byggefeil. En av årsakene til at forbruker blir sittende med kostnaden, er reklamasjonsfristen for mangler ved salg av bolig til forbruker. Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova av 1997 er 5 år. Forslagsstillerne peker på at forbrukere i Danmark og Sverige har 10 års reklamasjonsfrist på nye boliger, og disse mener nå at tiden er inne for å forlenge reklamasjonsfristen i Norge for kjøp av bolig til 10 år.

I alle tilfeller kan selv skjebnesvangre feil være vanskelig å se på en visning. Et servicehefte kan gjøre rede for brannsikringstiltak, vedlikehold og ulike reparasjoner fra boligens "fødsel" og frem til kjøper får nøkkelen. Forslagsstillerne mener innføring av servicehefte for bolig må vurderes.

Mange boliger omsettes i dag uten tilstandsrapport. Forslagsstillerne mener et krav til obligatorisk tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg vil kunne gjøre transaksjonen tryggere for partene og forhindre tvister, og derfor bør vurderes nærmere.

Forslagsstillerne mener også at regelverket rundt ordningen med eierskifteforsikring bør ses nærmere på.

Forslagsstillerne fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme sak for Stortinget om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere, blant annet ved at det innføres 10 års reklamasjonsfrist og at servicehefte for bolig, obligatorisk byggeforsikring og obligatorisk tilstandsrapport utredes."

KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Gunn Karin Gjul, Britt Hildeng, Espen Johnsen og Tove Karoline Knutsen, fra Fremskrittspartiet, Georg Indrevik og Ulf Erik Knudsen, fra Høyre, Olemic Thommessen, fra Sosialistisk Venstreparti, May Hansen, fra Kristelig Folkeparti, lederen May-Helen Molvær Grimstad, fra Senterpartiet, Trond Lode, og fra Venstre, Trine Skei Grande, viser til at Dokument nr. 8:62 (2008–2009) ble sendt til barne- og likestillingsminister Anniken Huitfeldt for uttalelse 25. mars 2009. Forespørselen ble oversendt Justis- og politidepartementet som rett fagdepartement, og svaret fra justisminister Knut Storberget 11. mai 2009 er vedlagt innstillingen.

Komiteen er enig med forslagsstillerne i at kjøp av bolig for mange er en stor og kostbar investering. Komiteen mener derfor at det er viktig å ha et godt regelverk som sikrer forbrukernes rettigheter ved boligkjøp. Komiteen er bekymret for det store

antallet byggefeil i byggenæringen og har merket seg at byggefeil er et utbredt problem som kan ramme uskyldige forbrukere. Komiteen understreker at det må gjøres mer for å hindre at useriøse eller ukyndige aktører i byggebransjen går ut over boligkjøpere på en uforholdsmessig måte.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til at av et samlet byggemarked på 180 mrd. kroner årlig, gjelder 50 mrd. kroner en omsetning som ikke er søknadspliktige tiltak. Dette markedet og disse tiltakene er det ingen kompetansekrav eller kontrolltiltak innen. Disse medlemmer registrerer at bransjen selv ønsker kompetansekrav.

Disse medlemmer vil derfor foreslå følgende:

"Stortinget ber Regjeringen utrede om det er mulig å innføre kompetansekrav og et minimumskrav til små foretak innen byggfagene."

Disse medlemmer mener det er viktig å presisere at dette ikke skal gå ut over muligheten til å gjøre arbeid på egen eiendom.

Komiteen viser til behandlingen av Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen) der flertallet i kommunal- og forvaltningskomiteen mente det var nødvendig med et samarbeid mellom forbrukermyndighetene, organisasjoner innen byggebransjen og ulike offentlige myndigheter for å få bukt med useriøse aktører. Komiteen slutter seg til dette. Komiteen mener at det er nødvendig med en streng lovpålagt kontroll i byggesaker med uavhengig kontroll, offentlig tilsyn, skjerpet vurdering ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest og oppfølging av ulovligheter. Komiteen viser til justisministerens svarbrev til komiteen der det informeres om at Takstlovutvalgets utredning NOU 2009:6 vil bli sendt på høring fra Justis- og politidepartementet. Komiteen er glad for at det nå arbeides med å styrke forbrukerrettighetene til boligkjøpere, og understreker at det må utformes et regelverk som gjør at boligkjøpere får bedre sikkerhet for sine krav enn de har i dag.

Komiteens medlem fra Venstre viser til Venstres merknader under behandlingen av Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen) der det blant annet ble trukket fram behovet for å styrke det nasjonale standardiseringsarbeidet og foreta en opprydding av standarder i byggebransjen spesielt. Det er en voldsom vekst i standarder og disse har en sentral rolle, både for kvalitet, økonomi og byråkrati. Standard Norge er en privat stiftelse hvor staten ikke har noen aktiv rolle. Nærings- og handelsdepartementet yter årlig et tilskudd til Standard Norge. Dette medlem mener det er naturlig å stille spørsmål ved hvorfor ikke staten har en mer aktiv standardiseringspolitikk og hvorfor for eksempel Kommunal- og regionaldepartementet, som bygningsmyndighet, ikke har en rolle i dette.

Dette medlem fremmer på bakgrunn av dette følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sette i gang et arbeid med en nasjonal standardiseringsstrategi."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at dokumentet foreslår å innføre absolutt reklamasjonsfrist i bustadsoppføringslova § 30 ved at fristen utvides fra fem til ti år.

Flertallet vil vise til at et forslag om å skjerpe garantireglene i bustadoppføringslova nylig har vært ute på høring. I høringsnotatet foreslo Justis- og politidepartementet å øke garantibeløpet som må stilles på vegne av entreprenører for å sikre at kjøperen får dekning for de krav denne måtte ha til entreprenøren. Samtidig foreslo høringsnotatet å utvide garantitiden fra to til fem år slik at den også samsvarer med den absolutte reklamasjonsfristen.

Flertallet mener det er viktig at disse forslagene nå blir fulgt opp, og at det ikke er nødvendig med en utvidelse av den absolutte reklamasjonsfristen før man har sett virkningen av den foreslåtte endringen i loven.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til dokumentet der det foreslås å innføre en absolutt reklamasjonsfrist på 10 år for nye boliger, slik det er for eksempel i Sverige og Danmark. Forslagsstillerne refererer i dokumentet til at kun 10–15 prosent av byggefeilene oppdages før bygningen er 6 år gammel. Disse medlemmer mener disse tallene kan tyde på at den absolutte reklamasjonsfristen er for kort, og er enig med forslagsstillerne i at en må vurdere å utvide reklamasjonsfristen, dersom andre tiltak ikke viser seg å fungere.

Komiteen mener bruk av anerkjente fagfolk, godkjente materialer og gjennomføring av kontroll ved boliger både har en økonomisk og en sikkerhetsmessig betydning. Det sikrer verdien på boligen, men det sikres også mot vann og brannskader. Derfor er dette forhold som både tjener huseier, byggebransjen, forsikringsbransjen og samfunnet. En god

dokumentasjon på disse forholdene vil også gi forbrukere en større trygghet ved kjøp og salg av bolig.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil vise til at spørsmålet om obligatorisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig er grundig utredet i Takstlovutvalgets utredning i NOU 2009:6. Denne utredningen vil nå bli sendt på høring fra Justis- og politidepartementet. Flertallet mener at det er i sammenheng med Takstlovutvalgets utredning naturlig å vurdere om en ordning med obligatorisk tilstandsrapport bør innføres.

Flertallet vil peke på at hvordan virkningen av eierskifteforsikringsordningen fungerer i praksis, henger sammen med den nærmere utformingen av reglene i avhendingsloven. Flertallet vil vise til at Takstlovutvalgets utredning NOU 2009:6 foreslår endringer i sentrale deler av avhendingslovens regler, som særlig vil sikre at det foreligger informasjon om relevante forhold ved omsetning av boligen. Denne utredningen inneholder også vurdering av i hvilken utstrekning disse endringene påvirker bruk av eierskifteforsikringer og risikonivået ved slike forsikringer. Flertallet mener derfor det er unødvendig å utrede nærmere eierskifteforsikring når det allerede pågår en prosess om mulige endringer i sentrale deler av avhendingsloven.

Flertallet vil vise til at en ordning med obligatorisk byggefeilforsikring allerede ble utredet i NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II. Utvalget konkluderte da med at det ikke ville anbefale en forsikringsordning som alternativ til bustadsoppføringslova. Utvalget mente at denne loven ivaretar behovet for å lovregulere garanti- og forsikringsordninger for byggefeil, men at lovens garantibestemmelser burde gjennomgås med tanke på utvidelse av garantiens størrelse og varighet. Flertallet vil peke på at denne gjennomgangen har Regjeringen tatt initiativ til gjennom høringsnotat fra oktober 2008. I høringsbrevet er det tatt til ordet for en utvidet garantiordning. Flertallet mener derfor det ikke er naturlig å vurdere spørsmålet om en egen byggefeilforsikring på nytt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre merker seg at forslagsstillerne viser i dokumentet til at de fleste har servicehefte til bilen som dokumenterer bruk av verksted og overholdelse av service og kontroller. Disse medlemmer er enig med forslagsstillerne i at et tilsvarende frivillig system bør vurderes for hus og leiligheter. Ordningen bør være et samarbeid blant annet mellom byggenæringen, finansnæringen, huseierne og staten. Disse medlemmer ber derfor om at Regjeringen er positiv til å bidra til å etablere en slik ordning i samarbeid med de nevnte partene. Disse medlemmer er også enig i at en ordning med obligatorisk tilstandsrapport bør vurderes innført for å sikre boligkjøperes rettigheter i forhold til mangler som det er vanskelig å oppdage ved en overfladisk besiktigelse av eiendommen.

Forslagsstillerne ønsker også at Regjeringen skal vurdere regelverket rundt eierskifteforsikring og utrede en obligatorisk byggeforsikring. Disse medlemmer viser til at en eierskifteforsikring skal sikre selger mot mangelsansvar i forbindelse med salg av fast eiendom. Disse medlemmer er kjent med at enkelte forsikringsselskap opptrer useriøst når de får krav fra boligkjøpere som har avdekket mangler. Disse medlemmer viser videre til dokumentet der det fremgår at innføring av byggeforsikring i Danmark medførte reduksjon i byggefeil med over 20 prosent. Disse medlemmer er enig i at dette er erfaring som gir grunn til å vurdere om en lignende ordning bør innføres i Norge.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme sak om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere, blant annet ved at det innføres 10 års reklamasjonsfrist og frivillig servicehefte for bolig. Obligatorisk byggeforsikring og obligatorisk tilstandsrapport utredes."

FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre:

Forslag 1

Stortinget ber Regjeringen fremme sak om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere, blant annet ved at det innføres 10 års reklamasjonsfrist og frivillig servicehefte for bolig. Obligatorisk byggeforsikring og obligatorisk tilstandsrapport utredes.

Forslag fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre:

Forslag 2

Stortinget ber Regjeringen utrede om det er mulig å innføre kompetansekrav og et minimumskrav til små foretak innen byggfagene.

Forslag fra Venstre:

Forslag 3

Stortinget ber Regjeringen sette i gang et arbeid med en nasjonal standardiseringsstrategi.

KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen viser til representantforslaget og til komiteens merknader og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

Dokument nr. 8:62 (2008–2009) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Elisabeth Røbekk Nørve og Bent Høie om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere – vedlegges protokollen.

Oslo, i familie- og kulturkomiteen, den 4. juni 2009

May-Helen Molvær Grimstad
leder

Trine Skei Grande
ordfører

Vedlegg

Brev fra Justis- og politidepartementet v/statsråden til familie- og kulturkomiteen, datert 11. mai 2009

Representantforslag nr. 8:62 (2008-2009) fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Elisabeth Røbekk Nørve og Bent Høie om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere

Bakgrunn og utgangspunkter

Jeg viser til familie- og kulturkomiteens brev 25. mars 2009 til Barne- og likestillingsdepartementet, der det bes om departementets vurdering av et representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Elisabeth Røbekk Nørve og Bent Høie om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere (Dokument nr. 8:62 (2008-2009)). Saken er i ettertid blitt overført til Justis- og politidepartementet som rett fagdepartement.

Som forslagsstillerne fremhever, er kjøp av bolig en stor og viktig investering for mange forbrukere. Det er derfor viktig å ha et regelverk som ivaretar forbrukernes interesser ved denne typen avtaler. Regjeringen har på denne bakgrunn tatt initiativ til flere tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter på dette området. Jeg viser blant annet til at Justis- og politidepartementet i oktober 2008 sendte på høring et forslag om å skjerpe garantireglene i bustadoppføringslova og å lovregulere avtaler om videresalg av boliger under oppføring. Videre sendte Kommunal- og regionaldepartementet i mars 2009 på høring forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger. På samme tid leverte Takstlovutvalget utredningen NOU 2009: 6 "Tilstandsrapport ved salg av bolig" til Barne- og likestillingsdepartementet. Utvalget har blant annet vurdert hvordan bruk av tilstandsrapport kan gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, samt begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel. Denne utredningen vil bli sendt på høring fra Justis- og politidepartementet. Det pågår dermed allerede flere prosesser for å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere.

Ti års reklamasjonsfrist og obligatorisk byggfeilforsikring

Jeg forstår representantforslaget slik at det foreslås at *den absolutte reklamasjonsfristen* ved nyoppførte boliger etter bustadoppføringslova § 30 skal utvides til ti år. Etter gjeldende rett er den absolutte reklamasjonsfristen fem år. Også ved salg av boliger etter avhendingslova er den absolutte reklamasjonsfristen fem år. I tillegg til disse absolutte reklamasjonsfristene gjelder det relative reklamasjonsfrister, dvs. at kjøperen uansett må reklamere innen rimelig tid etter at han eller hun oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Den absolutte reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova må dermed ses i en bredere sammenheng, hvor den ikke alltid vil være avgjørende for forbrukerens stilling.

I representantforslaget pekter forslagsstillerne på at reklamasjonsfristen er ti år for nye boliger i Sverige og Danmark. Det er imidlertid vanskelig å sammenlikne systemene i andre land med det norske. Systemene kan ha ulik oppbygning, og de nærmere enkelthetene og deres forhold til det øvrige regelverket i det enkelte land kan variere. I Sverige og Danmark synes det å være regler om foreldelse som setter den absolutte grensen for hvor lenge et mangelskrav kan gjøres gjeldende, jf. Lov om forældelse av fordringer 6. juni 2007 nr. 522 §§ 2 og 3 og Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 b §. Disse alminnelige foreldelsesreglene innebærer at mangelskrav – på nærmere vilkår – kan fremsettes i inntil ti år fra da henholdsvis misligholdet inntrådte eller kjøperen tiltrådte eiendommen, forutsatt at det er reklamert innen rimelig tid. I Norge har man et system med både absolutte reklamasjonsregler i kontraktslovgivningen og alminnelige regler om foreldelse.

Som nevnt innledningsvis har Justis- og politidepartementet nylig hatt på høring et forslag om å skjerpe garantireglene i bustadoppføringslova. Etter bustadoppføringslova skal det stilles garanti på vegne av entreprenøren for å sikre at kjøperen får dekning for de krav denne måtte ha mot entreprenøren. I høringsnotatet tok departementet til orde for å øke garantibeløpet og utvide garantitidens lengde fra to til fem år slik at den også samsvarer med den absolutte reklamasjonsfristen. Dersom man nå skal reise spørsmålet om å utvide den absolutte reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova til ti år, vil dette forsinke og komplisere arbeidet med oppfølgingen av de foreslåtte garantireglene i bustadoppføringslova. En utvidelse av reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova til ti år vil endre premissene for høringen som ble gjennomført med hensyn til garantireglene. Den totale balansen i kontraktsforholdet endres, og det kan ikke legges til grunn at de synspunkter som kom frem i høringen, fortsatt gjør seg gjeldende. Arbeidet med garantireglene i bustadoppføringslova vil derfor måtte stilles i bero dersom man går videre med forslaget om en ti års reklamasjonsfrist. Dette synes jeg ville være uheldig, ikke minst av hensyn til forbrukerne.

Det hefter også andre betenkeligheter ved å utvide reklamasjonsfristen til ti år. Dette vil påføre

entreprenøren en kostnad i form av større risiko i kontraktsforholdet. I den vanskelige situasjonen byggenæringen og finansnæringen nå befinner seg, kan man spørre om dette er det rette tidspunktet å pålegge næringen ytterligere kostnader. Entreprenøren vil riktignok kunne ta hensyn til denne risikoforskyvningen ved prisfastsettelsen, men slike kostnader vil veltes over på forbrukerne.

I representantforslaget fremhever forslagsstillerne at byggefeil ofte viser seg etter at reklamasjonsfristen er utløpt. Det er da grunn til å påpeke at jo lenger tid som går, desto større tvil vil det knytte seg til om feil og skader på boligen utgjør en mangel i rettslig forstand eller om det dreier seg om skader som følge av normal slitasje eller andre forhold på kjøperens side. En utvidelse av reklamasjonstiden vil dermed kunne gi opphav til usikkerhet rundt forbrukerens rettsposisjon og lede forbrukeren til å tro at han eller hun har større rett enn det vedkommende faktisk har. Dette kan virke prosesskapende og harmonerer dårlig med et ønske om å begrense antallet tvister ved boligomsetning.

Jeg vil videre peke på at en eventuell utvidelse av reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova har en side til kontraktsretten mer generelt. I norsk rett er den alminnelige reklamasjonsfristen to år. Denne fristen utvides i flere kontraktslover til fem år i tilfeller hvor kontraktsgjenstandens art tilsier dette. Dette er f.eks. tilfellet med fast eiendom, jf. bustadoppføringslova § 30 og avhendingslova § 4-19. Etter mitt syn er det en hensiktsmessig ordning at det gjelder den samme femårsfristen i ulike kontraktslover for tilfeller hvor kontraktsgjenstanden er av mer varig karakter. En utvidelse av reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova vil kunne reise spørsmål om reklamasjonsfristen ved salg av boliger etter avhendingslova. En generell endring av reklamasjonsfristen i avhendingslova til ti år synes lite aktuelt siden det i slike tilfeller ofte står en forbruker både som kjøper og som selger. For eksempel vil det kunne virke hardt for en småbarnsfamilie som har skiftet bolig, å bli møtt med et mangelskrav ni år etter at boligen ble solgt.

Spørsmålet om en utvidet reklamasjonsfrist har også en side til det pågående kontraktsrettsarbeidet i EU, blant annet med et rammedirektiv for forbrukerrettigheter. Reklamasjonsreglene i forbrukerrettighetsdirektivet vil etter det nåværende forslaget ikke gjelde for fast eiendom. Reklamasjonsreglene i direktivforslaget gjelder salg av løsøre, og vil dermed bare få direkte betydning for reklamasjonsreglene i forbrukerkjøpsloven dersom de blir vedtatt. Siden de norske reglene om reklamasjon i ulike kontraktslover bør stå i en god indre sammenheng, mener jeg likevel at det er grunn til å være noe tilbakeholden med å foreta eller vurdere større prinsipielle endringer i norsk kontraktsrett før situasjonen er blitt mer avklart på et europeisk nivå.

I representantforslaget foreslås det også at en ordning med obligatorisk *byggfeilforsikring* skal utredes og vurderes innført. Ved en slik forsikring vil entreprenøren og forbrukeren mot betaling overføre risikoen for mangler til en tredjepart (forsikringsselskapet). Et slikt forslag har allerede vært utredet tidligere i NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II. Utvalget konkluderte med at det ikke ville anbefale en forsikringsordning som alternativ til reglene i bustadoppføringslova. Utvalget oppsummerte sitt synspunkt slik i punkt 2.8.9:

"Bygningslovutvalget vil ikke utelukke at en garanti- eller forsikringsordning for byggfeil kunne ha en viss kvalitetsforbedrende effekt. Sett i sammenheng med de andre virkemidlene på byggesaksområdet som vårt system er basert på her i Norge, vil utvalget imidlertid anbefale at det heller legges innsats og ressurser i å forbedre og få økt effekt av disse fremfor å innføre en ny ordning"

Bygningslovutvalget finner at bustadoppføringslova i hovedsak ivaretar behovet for å lovregulere garanti- eller forsikringsordninger for byggfeil. Bustadoppføringslovas garantibestemmelse bør imidlertid gjennomgås med tanke på utvidelse av garantiens størrelse og varighet, særlig med tanke på å kunne gi forbrukeren beskyttelse når virkelig store feil avdekkes, eller ved entreprenørens konkurs."

Det er nettopp denne gjennomgangen som Bygningslovutvalget tar til orde for, som regjeringen har tatt initiativ til gjennom høringsnotatet fra oktober 2008. I høringsbrevet er det tatt til orde for en utvidet garantiordning og jeg anser det i lys av dette ikke som aktuelt å vurdere spørsmålet om en egen byggfeilforsikring. Dersom man likevel skulle ønske å gå videre med å vurdere dette spørsmålet enda en gang, vil det forsinke og endre premissene for arbeidet med endringer i garantiordningen i bustadoppføringslova, noe jeg mener vil være uheldig. I høringsnotatet var det ikke reist spørsmål om å innføre en byggfeilforsikring. Det kan derfor ikke legges til grunn at de synspunkter som kom fram i høringen vedrørende garantiordningen, gjør seg gjeldende dersom det også skal innføres en byggfeilforsikring. Etter min mening bør man fortsette arbeidet vedrørende en utvidet garantiordning i bustadoppføringslova, som er en ordning som sikrer at forbrukerne får dekning for sine eventuelle mangelskrav i garantitiden.

Servicehefte for bolig, obligatorisk tilstandsrapport og ordningen med eierskifteforsikring

I representantforslaget foreslås det at regjeringen skal utrede en ordning med *servicehefte for bolig*. Etter min mening vil det være lite hensiktsmessig å iverksette en særskilt utredning av dette når det nå pågår flere andre lovendringsprosesser vedrørende

omsetning av bolig, herunder spørsmålet om bruk av tilstandsrapporter. Hvorvidt det skal etableres en ordning med servicehefte for bolig, og hvordan denne ordningen eventuelt skal utformes, har sammenheng med disse spørsmålene. Man bør derfor avvente utfallet av de pågående prosessene før det eventuelt vurderes nærmere om det kan være aktuelt med en ordning med servicehefte for bolig.

Når det gjelder *obligatorisk tilstandsrapport* ved omsetning av bolig, viser jeg til at dette spørsmålet er grundig utredet i Takstlovutvalgets utredning NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig, som vil bli sendt på høring fra Justis- og politidepartementet.

I representantforslaget gir forslagsstillerne videre uttrykk for at regjeringen bør se nærmere på regelverket rundt ordningen med *eierskifteforsikring*. Det fremstår som noe uklart hvilket regelverk som ønskes vurdert, og om det først og fremst er regelverket eller eierskifteforsikringsbransjens opptreden i praksis som er bakgrunnen for forslaget. Uavhengig av dette anser jeg det lite hensiktsmessig å vurdere ordningen med eierskifteforsikring nå i lys av at Takstlovutvalget har foreslått regler som tar sikte på å redusere antallet tvister ved boligsalg. En eierskifteforsikring har som formål å sikre selger mot det mangelsansvar denne måtte komme i ved omsetning av bolig. Det er således en form for ansvarsforsikring hvor forsikringsselskapenes utbetalingsplikt er nært knyttet til mangelsreglene i kontraktslovgivningen. Hvordan eierskifteforsikringsordningen fungerer i praksis, vil derfor ha sammenheng med den nærmere utformingen av reglene i avhendingslova. I Takstlovutvalgets utredning foreslås endringer i sentrale deler av avhendingslovas regler, særlig med sikte på å sikre at det foreligger informasjon om relevante forhold ved omsetning av boliger. Utredningen inneholder også vurderinger av i hvilken utstrekning disse endringene påvirker bruk av eierskifteforsikringer og risikonivået ved slike forsikringer. Jeg anser det derfor lite hensiktsmessig å se nærmere på eierskifteforsikringsordningen når det nå pågår en slik prosess om mulige endringer i sentrale deler av avhendingslovas regler.

www.stortinget.no A/S O. Fredr. Arnesen