



Representantforslag nr. 62

(2008–2009)

fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Elisabeth Røbekk Nørve og Bent Høie

Dokument nr. 8:62 (2008–2009)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Elisabeth Røbekk Nørve og Bent Høie om å styrke forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere

Til Stortinget

BAKGRUNN

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. I gjennomsnitt for et boligkjøp på 3 mill. kroner utgjør dette rundt 120 000 kroner i opprettingskostnader. Samtidig kan for eksempel hurtigantennende isolasjon koste liv.

Byggefeil er et utbredt problem. I Adresseavisen 17. januar 2009 fremkommer det at Forbrukerrådet hvert år mottar fra 10 000 til 12 000 henvendelser om boligproblemer. Det er mange eksempler på at folk har fått familieøkonomien ødelagt som følge av useriøse eller ukyndige aktører i byggebransjen.

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. Da loven ble vedtatt, ble reklamasjonens lengde drøftet, og departementet mente den absolutte reklamasjonsfristen burde være 10 år, jf. Ot. prp. nr. 21 (1996–1997) punkt 3.4.3. Vi har nå lang erfaring med 5 års reklamasjonsfrist, og denne viser at byggefeil ofte dukker opp som skader etter at reklamasjonsfristen har utløpt. I Adresseavisen 17. januar 2009 vises det til Svein Bjørberg, FoU-leder i

Multiconsult og professor II ved NTNU i ombyggingsteknikk og bygningsforvaltning, som hevder at bare 10–15 prosent av feilene oppdages før bygningen er 6 år gammel. Han anslår videre at 60–70 prosent av skadene har med fuktighet å gjøre. Forslagsstillerne peker for øvrig 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. Gamle elektriske anlegg, manglende vedlikehold og uisolerte gassrør kan utgjøre en fare for liv og helse. I forbindelse med arbeidet med ny plan- og bygningslov ble det fremmet forslag om en ordning med et såkalt servicehefte for bolig. Et servicehefte kan gjøre rede for brannsikringstiltak, vedlikehold og ulike reparasjoner fra boligens "fødsel" og frem til kjøper får nøkkelen. Heftet kan også inneholde en brukerveiledning og informasjon om brannsikringstiltak for den enkelte bolig. Naturlig nok vil nye bygg få de mest komplette heftene, men også eksisterende bygninger kan inkluderes, fordi det ofte finnes kvitteringer eller annen dokumentasjon på det arbeid som er gjort og de løsningene som er valgt. Forslagsstillerne mener derfor innføring av servicehefte for bolig må vurderes.

Mange boliger omsettes i dag uten tilstandsrapport. Ofte foreligger bare en såkalt verditakst, som er basert på en relativt overfladisk gjennomgang av boligen. Kjøper får dermed lite informasjon om boligens tilstand. 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.

Det fremkom på TV2 22. februar 2009 at byggefeil nå beløper seg til 15 mrd. kroner årlig i Norge og at det i en ny rapport, "Veien til riktig utførte bygg",

foreslås innført en obligatorisk byggeforsikring. Det vises til at Danmark, som har hatt ordningen i flere år, har erfart at byggeforsikring reduserte alvorlige byggefeil med over 20 prosent. Dette er erfaringer forslagsstillerne mener vi i Norge bør høste erfaring av, og at en ordning med obligatorisk byggeforsikring bør vurderes innført.

I Romerikes Blad fremkom det 14. august 2008 at advokat Harald Breivik mener forsikringselskapene som selger eierskifteforsikring, ofte opptrer useriøst når de avviser krav fra boligkjøpere som har avdekket mangler på huset de har kjøpt. Forslagsstillerne har fått opplysninger som tyder på at selger kan oppleve det å ha eierskifteforsikring slik at han i realiteten "fristilles" fra ansvar, og enkelte kan derfor vise mindre aktsomhet når det gjelder å fremlegge opplysninger. I tillegg opplever mange kjøpere at sakene treneres hos eierskifteforsikringselskapene. For-

slagsstillerne mener derfor at regelverket rundt ordningen med eierskifteforsikring bør ses nærmere på.

FORSLAG

Forslagsstillerne vil på denne bakgrunn fremme følgende

f o r s l a g :

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.

18. mars 2009