



Representantforslag 68 S

(2014–2015)

fra stortingsrepresentantene Helga Pedersen, Hege Haukeland Liadal, Kari Henriksen, Arild Grande og Stine Renate Håheim

Dokument 8: 68 S (2014–2015)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Helga Pedersen, Hege Haukeland Liadal, Kari Henriksen, Arild Grande og Stine Renate Håheim om tryggere bolighandel

Til Stortinget

Bakgrunn

Det kjøpes og selges boliger for store verdier i Norge, og i 2013 ble det omsatt boliger for om lag 370 mrd. kroner. For de fleste er det å kjøpe egen bolig den største og mest langsiktige investeringen man gjør i løpet av livet. Det er også knyttet risiko til det å selge og kjøpe bolig, og i en undersøkelse lagt frem av Forbrukerrådet i juli 2014 kommer det frem at den største bekymringen hos boligkjøpere er at boligens tilstand er dårligere enn ventet.

Ifølge Forbrukerrådet oppdager 40 prosent av boligkjøpere uopplyste feil eller mangler etter overtakelsen, og hvert femte boligsalg ender i dag i konflikt. Tvistene er primært mellom kjøper og selger, er ofte langvarige og dyre å bringe inn for rettsapparatet og skaper belastninger for alle involverte parter. Forslagsstillerne mener det derfor er viktig å dempe konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig, og mener god informasjon om boligen i forkant av kjøp og salg er et viktig virkemiddel.

Forslagsstillerne mener det derfor var prisverdig at Eiendom Norge, Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjon (NITO Takst) og Norges Takseringsforbund (NTF) i 2013 inngikk en avtale om obligatorisk bruk av boligsalgsrapport. Dette bransjeinitiativet strandet imidlertid like før jul 2014 da Eiendom Norge trakk seg fra avtalen. Bruken av boligsalgsrapport er i dag avhengig av om selger ser seg tjent med å be-

nytte boligsalgsrapport og om kjøper etterspør rapporten.

Forslagsstillerne mener derfor at lovgiver må bidra til å trygge bolighandelen og dempe konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig. Forslagsstillerne mener at avhendingsloven må revideres for å klargjøre både selgers og kjøpers rettigheter og plikter, og at krav til teknisk tilstandsvurdering kan være et element av selgers informasjonsplikt.

Den danske modellen

I Danmark kan en selger velge mellom to ulike regelsett når en bolig skal selges. Den kan enten selges etter de ulovfestede reglene om boligsalg, som har likhetstrekk med de norske reglene i avhendingsloven, eller den kan selges etter reglene i forbrugerbeskyttelsesloven. Dersom det siste alternativet velges, kan selger bli fri for ansvar for skjulte feil og mangler dersom selger fremlegger en tilstandsrapport og en elinstallasjonsrapport for kjøper. Selger må også innhente tilbud om eierskifteforsikring for kjøper og gi kjøper skriftlig tilsagn om at selger vil betale et beløp tilsvarende halvparten av forsikringspremien på den tilbudte forsikringen. Kjøper trenger ikke å akseptere det forsikringstilbudet som selger har lagt frem og kan således kjøpe eierskifteforsikring fra en annen leverandør. Selger er imidlertid kun forpliktet til å betale halvparten av premien på det billigste forsikringstilbudet som han har gitt kjøperen. Videre må selgeren informere kjøperen om at det alminnelige ansvaret for mangler bortfaller som følge av tilstandsrapporten/elinstallasjonsrapporten og tilbudet om eierskifteforsikring. Den danske ordningen sikrer både kjøper og selger mot skjulte feil og mangler som ikke blir avdekket i tilstandsrapport eller elinstallasjonsrapport. Dette innebærer at risikoen for skjulte feil og mangler bæres av profesjonelle aktører. Ordningen har vært evaluert to ganger, og har ifølge For-

brukerrådet ført til en nedgang av antall saker i domstolen på omtrent 80 prosent.

Avhendingsloven

Avhendingsloven regulerer partenes rettigheter og plikter ved salg av fast eiendom, og ble vedtatt i 1992. Boligmarkedet har siden den gang gjennomgått store forandringer både når det gjelder antallet omsetninger, verdien på boliger og tempo i bolighandelen. Utfordringen er at loven er vag og en rekke skjønnsmessige vilkår kan bidra til et høyt antall tvister mellom kjøper og selger. Mange av konfliktsakene ender i domstolen, hvor det kan ta mange år før rettskraftig dom foreligger. Dette kan være belastende og kostbart for alle involverte parter.

Forslagsstillerne mener dette er en lite effektiv konfliktløsning, og mener det er behov for politiske initiativ som kan dempe konfliktnivået. Mange aktører har påpekt behovet for å revidere avhendingsloven. Postdoktor Harald Benestad Anderssen ved Handelshøyskolen BI skriver i sin doktoravhandling at avhendingsloven har åpenbare mangler når det gjelder spørsmål om avtaleinngåelsen og at bestemmelsene om hvilke plikter og rettigheter selger og kjøper har, er for vage. En arbeidsgruppe bestående av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), NITO Takst og NTF har også konkludert med at avhendingsloven har ført til flere tvister mellom kjøper og selger. Disse organisasjonene mener det er behov for å revidere avhendingsloven ved blant annet å klargjøre selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt. NEF, NITO Takst og NTF ønsker en effektiv lovrevisjon med fokus på de svake punktene i dagens lovgivning.

Forslagsstillerne mener derfor det er behov for en gjennomgang og oppdatering av lovverket knyttet til boligomsetning, og at alle relevante aktører og bransjer bør inkluderes i dette arbeidet.

Tilstandsvurdering

Ifølge tall fra Takstingeniørene benyttes tilstandsvurdering kun ved 40 prosent av bolighandlene, til

tross for at en tilstandsvurdering gir mer og bedre informasjon om boligens faktiske tilstand enn en verditakstsvurdering.

Avhendingsloven regulerer i dag ikke noe om hvilke forhold selger plikter å gi informasjon om, men regulerer kun følgen av at kjøperen ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å få opplysninger om. NEF, NITO og NTF mener det er behov for en lovbestemmelse som tydelig redegjør for selgers opplysningsplikt ved salget. Organisasjonene argumenterer også med at det er behov for en klarere regulering av kjøperens undersøkelsesplikt. En undersøkelse utført for Forbrukerrådet viser at nesten halvparten av kjøperne unnlater å lese salgsdokumentene før de legger inn bud. Forslagsstillerne mener det derfor også bør stilles krav til kjøperens undersøkelsesplikt i avhendingsloven.

Forslagsstillerne mener at selgers informasjonsplikt bør reguleres i avhendingsloven, og at denne plikten bør omfatte boligens tekniske tilstand. Bedre informasjon vil kunne bidra til å dempe konfliktnivået, og det faktum at mange kjøper bolig relativt sjelden i løpet av et liv, taler for å styrke forbrukernes rettigheter. Forslagsstillerne mener at innhold og kvalitetskrav i en tilstandsvurdering må vurderes i en gjennomgang av avhendingsloven.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber regjeringen sette i gang en rask revisjon av avhendingsloven med formål om å tydeliggjøre selgers og kjøpers rettigheter og plikter. I en slik gjennomgang må det vurderes om selgers informasjonsplikt skal omfatte boligens tekniske tilstand, og om de gode erfaringene fra den danske ordningen kan overføres til norsk lovverk.

5. mars 2015