



Representantforslag 123 S

(2016–2017)

fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen, Line Henriette Hjemdal, Hans Fredrik Grøvan, Kjell Ingolf Ropstad og Geir Sigbjørn Toskedal

Dokument 8:123 S (2016–2017)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen, Line Henriette Hjemdal, Hans Fredrik Grøvan, Kjell Ingolf Ropstad og Geir Sigbjørn Toskedal om tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter i handel med bolig

Til Stortinget

Bakgrunn

Forslagsstillerne viser til at de fleste i Norge eier sin egen bolig, og at bolighandler er de største handlepartene. Man skulle tro at rammebetingelsene for disse handlepartene var de beste. Dessverre er det ikke slik. Det kan være vanskelig å få erstatning hvis man har kjøpt bolig med feil og mangler, og tallet på boligtvister er økende, ifølge Forbrukerrådet.

En av årsakene til boligkjøperes utfordringer og det voksende konfliktnivået er ifølge Forbrukerrådet såkalte eierskifteforsikringer, som i realiteten er en ansvarsforsikring for selger. Disse forsikringene gjør at en kjøper som klager, i stedet for å møte selger møter et forsikringsselskap. Kjøperen kan på sin side velge en boligkjøperforsikring, som er ment å dekke utgifter til advokater og eksperter hvis kjøperen må gå til sak mot selgerens forsikringsselskap. Mye tyder imidlertid på at selger står mye sterkere ved en eventuell boligvist. For at en kjøper skal nå frem med krav, må det sannsynliggjøres at selgeren brøt avhendingsloven ved å gi uriktige opplysninger eller tilbakeholde opplysninger som må antas å kunne ha betydning for avtalen, eller at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene rundt kjøpet.

Forslagsstillerne viser til at Forbrukerrådet i en rapport fra 2017 har gjennomgått 22 rettssaker om

boligtvister, fra tingrett og lagmannsrett, som involverte eierskifteforsikringer. Av de totalt 45 kjøperne og selgerne har Forbrukerrådet intervjuet 21 kjøpere og 17 selgere. Forbrukerrådet har også gjennomført intervjuer med interesseorganisasjoner og andre aktører i boligbransjen og forsikringsbransjen. Rapporten konkluderer med at antallet reklamasjoner er høyt, og at konfliktnivået har vært økende ved at flere saker går til Finansklagenemnda for eierskifte.

I en befolkningsundersøkelse gjort av Forbrukerrådet i 2014 oppgav 14 prosent av boligkjøperne i årene 2009 til 2014 at de hadde klaget eller reklamert etter sitt siste boligkjøp. I denne nye undersøkelsen oppga 26 prosent av kjøpere av boliger at de mente de hadde grunn til å klage etter boligkjøpet. Denne undersøkelsen viste også en lav tillit til de profesjonelle aktørene i bolighandelen. Lavest tillit blant forbrukerne hadde boligselgerens eierskifteforsikringsselskap. Takstmannen hadde høyest tillit. Boligkjøperne føler at de må presse profesjonelle aktører til å ta ansvar. En slik prosess kan ta flere år og innebærer en stor risiko for forbrukeren for å måtte betale saksomkostninger.

Forslagsstillerne viser til at eierskifteforsikringsselskapene ofte mener at konfliktnivået er lavt, og at de påpeker at en «henvendelse» fra en boligkjøper ikke er ensbetydende med at boligkjøper vil «klage». Samtidig viser selskapene i andre sammenhenger til at konfliktnivået er høyt, og at boligkjøperne er aggressive.

Forslagsstillerne viser til at bolighandelen egentlig ikke er forsikret i Norge, men at partene forsikrer seg mot hverandre. Forslagsstillerne viser til at en felles eierskifteforsikring for både kjøper og selger trolig ville være en bedre løsning. Da ville begge ha interesse av å få frem mest mulig korrekt informasjon om boligtilstanden, og kjøper og selger ville komme på likere fot. Forbrukerrådet ønsker en slik løsning,

regulert av myndighetene. For å sikre lojalitet bør boligkjøperen velge forsikringsselskap, mens boligselger skal dekke en del av kostnaden ved forsikringen. En slik ordning forutsetter at forsikringsbransjen bidrar med et godt produkt, og at myndighetene sikrer at forsikringen får de nødvendige rammer i lovverket.

Forslagsstillerne viser videre til at omtrent alle brukte boliger markedsføres av meglere med en «solgt som den er»-klausul, som innebærer at selger fraskriver seg ansvar. Informasjonen før kjøpet er ofte for lite tydelig om negative forhold.

Et tungtveiende moment ved vurderingen av om boligen er i vesentlig dårligere stand, er forholdet mellom kjøpesummen og hva det koster å rette feilen. Etter flere år med høyt konfliktnivå ble forholdstallet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene hevet til 5–6 prosent gjennom en høyesterettsdom i 2010. Dermed er terskelen for å få erstatning for såkalt skjult mangel mer enn firedoblet siden loven som gjelder salg av brukt bolig ble til, ifølge Forbrukerrådet. Det fortøner seg for forbrukere paradoksalt at sterkt stigende priser på tomter og boliger i en årrekke også reduserer boligkjøperes muligheter til å nå frem med reklamasjoner.

Forslagsstillerne viser til at tiden i bolighandelen ofte er veldig knapp, og at det ikke eksisterer noen angrerett. Syv av ti boligkjøpere oppga i Forbrukerrådets befolkningsundersøkelse i 2017 at de ønsket mer tid til å overveie alle sider av boligkjøpet. Særlig ønsker forbrukerne mer tid til å spørre fagfolk og til å undersøke boligen.

Finansforetaksloven sikrer forbrukerne tid til å områ seg ved inngåelse av kredittavtaler, noe som av og til omtales som en nedkjølingsperiode. Det sentrale vil være om opplysningene blir gitt på et slikt tidspunkt at forbrukeren blir satt i stand til å treffe en beslutning på et kvalifisert grunnlag.

Forbrukerrådets undersøkelse fra 2014 blant boligkjøpere viste at syv av ti oppga at de hadde mottatt viktig informasjon om boligen under eller etter visningen. Det kan være grunn til å vurdere om mer tid kan bidra til tryggere bolighandel med mindre hastverk og grundigere overveielser.

I de dyreste områdene i Norge, der det er rift om boligene, vil budgivningen ofte starte allerede på visningen, og eiendomsmegleren vil kontakte øvrige interessenter tidlig første dagen etter visning for å oppfordre til å komme med bud i god tid før klokken 12,

som er korteste akseptfrist for budene eiendomsmegleren formidler.

En noe utvidet frist kan være en fordel for selger ved at flere interessenter melder seg. Den Norske Advokatforenings eiendomsmeglingsgruppe har tidligere pekt på «andre dag» etter visning som en god løsning. Forslagsstillerne mener at målet må være å finne en løsning som både gir en ønsket rask avklaring for selgeren og bedre muligheter for boligkjøperen til å lese og forstå informasjonen, undersøke, samrå seg med fagfolk, spørre megler eller selger om konkrete forhold og vurdere kjøpsalternativer.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

for s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen utrede en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringsselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.
2. Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til vesentlighet ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.
3. Stortinget ber regjeringen vurdere insentiver i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.
4. Stortinget ber regjeringen vurdere å innføre en autorisasjonsordning for takstmenn og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.
5. Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en markedsvurdering utført av takstmannen til støtte for sin kjøpsvurdering.
6. Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandel gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.

26. april 2017

Hans Olav Syversen

Line Henriette Hjemdal

Hans Fredrik Grøvan

Kjell Ingolf Ropstad

Geir Sigbjørn Toskedal

