



# Innst. 212 S

(2010–2011)

## Innstilling til Stortinget fra familie- og kulturkomiteen

Dokument 8:37 S (2010–2011)

### **Innstilling fra familie- og kulturkomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Svein Flåtten, Anders B. Werp, Bent Høie, Elisabeth Røbekk Nørve og Michael Tetzschner om styrkede forbrukerrettigheter ved kjøp av bolig**

Til Stortinget

#### **Sammendrag**

Kjøp av egen bolig er den største enkeltinvesteringen vanlige folk gjør, og boligkjøp utgjør en langsiktig og kostbar investering for forbrukeren.

Ved kjøp og salg av ny bolig gjelder lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova). Ved avhendingskjøp gjelder lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Byggefeil er et utbredt problem. Forbrukerrådet har opplyst at byggefeil i gjennomsnitt utgjør 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. Forslagsstillerne mener forbrukers rettigheter verken er godt nok ivaretatt ved kjøp av ny bolig eller ved avhendingskjøp.

Forslagsstillerne mener at forbruker ved kjøp av ny bolig blir sittende med en urimelig stor risiko. Dette skyldes delvis en for kort reklamasjonsfrist, og delvis at ordningene som skal sikre at kjøper ikke blir sittende med utbedringskostnadene i tilfeller av blant annet konkurs, ikke er gode nok.

Forslagsstillerne viser til at man nå har lang erfaring med 5 års reklamasjonsfrist, og denne viser at byggefeil ofte dukker opp som skader etter at reklamasjonsfristen er utløpt. Forslagsstillerne viser til at forbrukere i Danmark og Sverige har 10 års reklama-

sjonsfrist, noe forslagsstillerne mener burde være tilfellet også i Norge.

Forslagsstillerne mener det også bør innføres en obligatorisk byggeforsikring. Forslagsstillerne viser til Danmark som har hatt en slik ordning i flere år, og hvor erfaringene viser at byggeforsikring reduserte alvorlige byggefeil med over 20 prosent. I tillegg til at en forsikringsordning vil kunne gi sikkerhet også for boligkjøpere som utsettes for svære mangler, vil en forsikringsordning også utgjøre en mindre drifts- og kostnadsutfordring for enkeltaktører i bransjen.

Forslagsstillerne mener et saksfremlegg fra regjeringen om innføring av en byggeforsikringsordning bør drøfte om det bør være unntak fra byggeforsikringsordningen for selskaper som stiller garanti med tilsvarende dekning og sikkerhet som forsikringsordningen.

Forslagsstillerne har registrert at det er et stort antall rettstvister knyttet til feil og mangler ved boligkjøp der selger har tatt et såkalt «som den er»-forbehold.

Det vises videre til at det følger av avhendingsloven § 3-9 at selv om eiendommen er solgt «som den er», foreligger det likevel mangel dersom det er manglende opplysning om eiendommen eller det er gitt uriktig opplysning om eiendommen.

Forslagsstillerne mener det foreligger for mange uklarheter knyttet til rettstilstanden i disse «som den er»-sakene.

Forslagsstillerne viser også til at domsavgjørelser den senere tid går langt i å pålegge kjøper undersøkelsesplikt.

Forslagsstillerne mener Stortinget bør gjennomgå bruken og konsekvensene av «som den er»-forbehold.

Forslagsstillerne mener det eneste samfunnsøkonomisk fornuftige er at en bolig som skal selges, får én gjennomgang av fagfolk, og at denne skjer på sel-

gers hånd og slik at alle kjøpere får tilgang til denne. Et krav til tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg vil kunne gjøre transaksjonen tryggere for partene.

Forslagsstillerne mener det er helt avgjørende, særlig fordi det er snakk om forbrukerforhold, at regelverket blir enkelt å forstå. Å gjøre tilstandsrapport obligatorisk vil være enkelt å forholde seg til, det vil i alle tilfeller gi det ønskede mål om at det skal mer fakta på bordet om boligen, og det er ikke en uforholdsmessig byrde for selger. Et sanksjonssystem bør gjøres ubyråkratisk, for eksempel at en selger som ikke benytter seg av tilstandsrapport, ikke kan ta «som den er»-forbehold.

Forslagsstillerne mener det ikke kan være slik at det skal være krav om obligatorisk tilstandsrapport ved enkelte overdragelser. Dette kan gjelde i tilfeller av arv og overdragelser innad i familien. Forslagsstillerne forutsetter at et eventuelt lovfremlegg vil drøfte og klarlegge behovet for slik grensedragnings.

Forslagsstillerne viser til at det i forbindelse med arbeidet med ny plan- og bygningslov ble 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. Et slikt servicehefte må være frivillig, men forslagsstillerne mener det bør utredes om det offentlige ved en av sine serviceetater kan utarbeide et servicehefte som enkelt kan lastes ned fra nettet og som den enkelte boligeier kan bruke som en «huskebok» for sin bolig.

Forslagsstillerne fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen styrke forbrukerrettighetene ved boligkjøp, ved at regjeringen

1. legger frem en sak for Stortinget om å innføre 10 års reklamasjonsfrist og obligatorisk byggeforsikring eller garantistillelse ved kjøp av ny bolig.
2. legger frem en sak for Stortinget som drøfter bruken og konsekvensene av «som den er»-forbehold ved avhendingskjøp, og at det i denne saken tas stilling til innføring av obligatorisk tilstandsrapport ved avhendingskjøp.
3. legger frem en sak for Stortinget med en utredning av frivillig servicehefte for bolig.»

### Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Gunn Karin Gjøl, Kåre Simensen Arild Stokkan-Grande og Lene Vågslid, fra Fremskrittspartiet, Solveig Horne, Øyvind Korsberg og Ib Thomsen, fra Høyre, Linda C. Hofstad

Helleland og Olemic Thommessen, fra Sosialistisk Venstreparti, Gina Knutson Barstad, fra Senterpartiet, Christina Nilsson Ramsøy, og fra Kristelig Folkeparti, Øyvind Håbrekke, deler forslagsstillerne vurderinger rundt at boligkjøp for de fleste er den største enkeltinvesteringen man gjør i livet, og at det derfor er spesielt viktig å ha et regelverk som ivaretar forbrukernes interesser ved denne typen avtaler. Komiteen merker seg at Forbrukerrådet årlig mottar mellom 10 000 og 20 000 henvendelser om boligproblemer.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, vil i denne sammenheng vise til statsrådets svarbrev datert 8. desember 2010 og tiltakene regjeringen har gjort på området:

«Regjeringen har i de senere årene fremmet flere lovforslag som styrker forbrukerrettighetene til norske boligkjøpere, som Prop.130 L (2009-2010) om skjerpning av garantireglene i bustadoppføringslova og lovregulering av avtaler om videresalg av boliger under oppføring, og Prop. 115 L (2009-2010) om lovendringer for å forebygge problemer ved lavinnskuddsboliger. Videre har regjeringen satt ned det såkalte Takstlovutvalget, som har 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. Takstlovutvalgets utredning NOU 2009.6 'Tilstandsrapport ved salg av bolig er til behandling i Justis og politidepartementet'.»

Komiteen viser til forslagsstillerne forslag om å innføre 10 års reklamasjonsfrist og obligatorisk byggeforsikring eller garantistillelse ved kjøp av ny bolig.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, viser her til statsrådets svarbrev der det vises til Prop. 130 L (2009–2010) om skjerpning av garantireglene i bustadoppføringslova og regulering av videresalg. Endringene ble vedtatt av et enstemmig storting.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at statsråden skriver:

«Jeg mener da man bør avvente virkningene av de nylig vedtatte endringene før man eventuelt vurderer en utvidelse av reklamasjonsfristen.»

Dette flertallet slutter seg til disse vurderingene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Fol-

keparti viser til Representantforslag 37 S (2010–2011) og opprettholder forslaget om å legge frem sak om å innføre 10 års reklamasjonsfrist og obligatorisk byggeforsikring eller garantistillelse ved kjøp av ny bolig. Disse medlemmer viser til positive erfaringer fra Sverige og Danmark hvor det i dag er 10 års reklamasjonsfrist ved kjøp av ny bolig. Obligatorisk byggeforsikring har i Danmark ført til at alvorlige byggefeil ble redusert med over 20 prosent.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem en sak for Stortinget om å innføre 10 års reklamasjonsfrist og obligatorisk byggeforsikring eller garantistillelse ved kjøp av ny bolig.»

Komiteen viser til forslagsstillernes forslag om at regjeringen legger frem en sak for Stortinget som drøfter bruken og konsekvensene av «som den er»-forbehold ved avhendingskjøp, og at det i denne saken tas stilling til innføring av obligatorisk tilstandsrapport ved avhendingskjøp.

Komiteen deler forslagsstillernes vurdering om at dette er et viktig spørsmål.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til statsrådets svarbrev der det fremgår at spørsmålet vil behandles i sak om oppfølging av Takstlovutvalgets NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, viser til innstilling fra justiskomiteen, Innst. 74 L (2010–2011) der det sies:

«Komiteen mener det er positivt at regjeringen foreslår lovendringer for å styrke beskyttelsen av forbrukere ved salg av bustad under oppføring. Regjeringen foreslår blant annet at garantiene som entreprenørene plikter å stille etter bustadoppføringslova skal økes både i antall år og i prosentsats. Komiteen mener at bustadoppføringslova må balansere hensynet til forbrukervernet for boligkjøpere med byggekostnadene til entreprenørene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at lovendringene er viktige for å gi boligkjøpere et godt vern, hvis for eksempel entreprenøren skulle gå konkurs i løpet av byggeperioden. Kjøp av ny bolig er en stor investering og derfor må lovreglene ivareta hensynene til forbrukere som kjøper bolig som er under oppføring.»

Dette flertallet er enig i Forbrukerrådets høringsuttalelse der det påpekes at det fremstår som uforklarlig for den jevne forbruker at reklamasjonsfristen på en bolig, som skal vare i 50–100 år, er like lang som for en mobiltelefon, som skal vare i 3–4 år.

Dette flertallet deler også Forbrukerrådets uttalelse om at det er et høyt konfliktnivå i bruktboligmarkedet, og at det derfor er viktig at regelverket gjennomgås.

Samtidig viser komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, til den varslede oppfølgingen av takstlovutvalget fra regjeringens side.

Flertallet går inn for at Dokument 8:37 S (2010–2011) representantforslag fra stortingsrepresentantene Svein Flåtten, Anders B. Werp, Bent Høie, Elisabeth Røbekk Nørve og Michael Tetzschner om styrkede forbrukerrettigheter ved kjøp av bolig, legges ved protokollen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti viser til Representantforslag 37 S (2010–2011) og opprettholder forslaget om å legge frem sak som drøfter bruken og konsekvensene av «som den er»-forbehold ved avhendingskjøp, og at det i denne saken tas stilling til innføring av obligatorisk tilstandsrapport ved avhendingskjøp. Disse medlemmer mener det er for mange uklarheter knyttet til rettstilstanden til dette «som den er»-forbeholdet. Krav til tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg vil bidra til å gjøre transaksjonen tryggere for begge parter ved boligsalg.

Videre vil disse medlemmer opprettholde forslaget om å legge frem sak for Stortinget med utredning av frivillig servicehefte for bolig. Disse medlemmer viser til de positive konsekvensene innføringen av et slikt servicehefte kan ha når det gjelder trygghet for boligkjøper ved overtagelse, oversikt over boligens historie og som huskeliste for både tidligere og fremtidige eiere av boligen. Høringen etter NOU 2009:6 ble avsluttet for over ett år siden, og det haster med å få på plass et regelverk som er mer tilpasset realitetene i markedet. Disse medlemmer mener det er uheldig om Stoltenbergregjeringen lar takstlovutvalgets utredning støve ned i en skuff.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem en sak for Stortinget som drøfter bruken og konsekvensene av «som den er»-forbehold ved avhendingskjøp, og at det i denne saken tas stilling til innføring av obligatorisk tilstandsrapport ved avhendingskjøp.»

«Stortinget ber regjeringen legge frem en sak for Stortinget med en utredning av frivillig servicehefte for bolig.»

## **Forslag fra mindretall**

### **Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti:**

#### *Forslag 1*

Stortinget ber regjeringen legge frem en sak for Stortinget om å innføre 10 års reklamasjonsfrist og obligatorisk byggeforsikring eller garantistillelse ved kjøp av ny bolig.

#### *Forslag 2*

Stortinget ber regjeringen legge frem en sak for Stortinget som drøfter bruken og konsekvensene av «som den er»-forbehold ved avhendingskjøp, og at det i denne saken tas stilling til innføring av obligatorisk tilstandsrapport ved avhendingskjøp.

#### *Forslag 3*

Stortinget ber regjeringen legge frem en sak for Stortinget med en utredning av frivillig servicehefte for bolig.

## **Komiteens tilråding**

Tilrådingen fremmes av komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet.

Komiteen viser til representantforslaget og til sine merknader og rår Stortinget til å gjøre slikt

v e d t a k :

Dokument 8:37 (2010–2011) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Svein Flåtten, Anders B. Werp, Bent Høie, Elisabeth Røbekk Nørve og Michael Tetzschner om styrkede forbrukerrettigheter ved kjøp av bolig – vedlegges protokollen.

Oslo, i familie- og kulturkomiteen, den 17. februar 2011

**Gunn Karin Gjøl**

leder

**Gina Knutson Barstad**

ordfører